bestemmingsplan Gelders Eiland

gemeente Zevenaar

vastgesteld

NL.IMRO.0299.BP00GELDERSEILAND- VA01

Regels



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

Regels **4**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **15**
Artikel 3 Agrarisch 15
Artikel 4 Agrarisch met waarden 22
Artikel 5 Bedrijf 28
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening 33
Artikel 7 Bos 33
Artikel 8 Gemengd 35
Artikel 9 Groen 36
Artikel 10 Horeca 37
Artikel 11 Maatschappelijk 38
Artikel 12 Natuur 39
Artikel 13 Recreatie - Verblijfsrecreatie 43
Artikel 14 Sport 45
Artikel 15 Verkeer 46
Artikel 16 Water 47
Artikel 17 Water - Recreatieplas 48
Artikel 18 Water - Rivier 49
Artikel 19 Wonen 49
Artikel 20 Wonen - Landgoed 52
Artikel 21 Leiding - Gas 54
Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding 55
Artikel 23 Leiding - Riool 56
Artikel 24 Waarde - Archeologie 1 57
Artikel 25 Waarde - Archeologie 2 58
Artikel 26 Waarde - Archeologie 3 58
Artikel 27 Waarde - Archeologie 4 59
Artikel 28 Waarde - Archeologie 5 60
Artikel 29 Waarde - Archeologie 6 60
Artikel 30 Waarde - Archeologie 7 61
Artikel 31 Waarde - Archeologie 8 61
Artikel 32 Waarde - Archeologie 9 62
Artikel 33 Waarde - Archeologie 10 63
Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie 63
Artikel 35 Waarde - Ganzenrustgebied 64
Artikel 36 Waarde - Nationaal Landschap 64
Artikel 37 Waarde - Natuur en landschap 64
Artikel 38 Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed 66
Artikel 39 Waterstaat - Waterkering 67

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **68**
Artikel 40 Anti-dubbeltelregel 68
Artikel 41 Algemene bouwregels 68
Artikel 42 Algemene aanduidingsregels 69

Artikel 43	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 44	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 45	Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 46	Overige regels	74
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**75**
Artikel 47	Overgangsrecht	75
Artikel 48	Slotregel	76

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Gelders Eiland met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00GELDERSEILAND-VA01 van de gemeente Zevenaar.

1.2 Aanduiding

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

1.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Agrarisch

het bedrijfsmatig telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.5 Agrarisch bedrijf

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

1.6 Agrarisch verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;
Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, groencomposteringsbedrijven, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.

1.7 Archeologische verwachtingwaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op de aanwezigheid van archeologische relicten.

1.8 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak of bouwperceel, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.11 Bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte overnachtingsaccommodatie voor het tegen betaling bieden van kortstondig verblijf en ontbijt aan huis, zonder kookgelegenheid. Een bed en breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de bewoner van het betreffende huis en bevat geen openbare eetgelegenheid.

1.12 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.13 Bedrijfsgebouw

een gebouw, of gdeelte hiervan, en/of overkapping dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, inclusief opslag en stallen van bedrijfswagens en goederen.

1.14 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, tevens bedoeld voor diegene(n) die gedurende ten minste 20 jaar als agrarisch ondernemer op het bedrijf woonachtig en werkzaam is (zijn) geweest en die na beëindiging van zijn/haar/hun ondernemerschap op de bedrijfslocatie wil(len) blijven wonen.

1.15 Bedrijf aan huis

door de bewoner van de betreffende woning bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, die niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door de bewoner en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.16 Beroep aan huis

door de bewoner van de betreffende woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang door de bewoner van de betreffende woning en daarbij behorende bijgebouwen en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.17 Bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig, in uitvoering of rechtens vergund;
bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig of rechtens vergund is;

afstand: de afstand zoals die is het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.18 Bestaande stikstofdepositie

de stikstofdepositie ten gevolge van het beweiden en bemesten en het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:

a. een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming, danwel een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7, vijfde lid, van de Wet natuurbescherming is aangehaakt en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in Bijlage 2 Overzicht toestemmingen Wet natuurbescherming; dan wel
b. (indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) het feitelijk aanwezige planologisch toegestane gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot die veehouderij in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.19 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend oorspronkelijk hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd, gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.22 Bouwen

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

1.23 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag.

1.25 Bouwperceel

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

1.26 Bouwperceelsgrens

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 gebouw zijnde zijn toegelaten.

1.28 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect duurzaam met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.29 Bruto vloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.30 Dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

1.31 Dagrecreatieve voorziening

voorziening ten behoeve van dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, aanlegsteigers, observatiepunten, informatieborden, banken, paden ten behoeve van wandelen, fietsen, zwemmen, vissen, paardrijden, kanoën en natuurobservatie.

1.32 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, leveren en/of verhuren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 Dienstverlening

een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, educatief, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan.

1.34 Dubbele bewoning

situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.35 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.36 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.37 Evenement

kortdurende, maar wel tijdelijke activiteit in de openlucht dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve-, sportieve-, toeristisch-recreatieve, commerciële-, sociale-, culturele- en/of levensbeschouwelijke activiteiten, waar onder feesten, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking.

1.38 Extensieve (dag)recreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, jagen, natuurzwemmen en natuurobservatie van een beperkte omvang, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.39 Gebouw

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

1.40 Groepsaccommodatie

(een deel van) een gebouw met tenminste 6 overnachtingsplaatsen welke is bestemd voor het recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning, en gedurende het hele jaar wordt gebruikt door wisselende groepen, en worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen en verblijfsruimtes.

1.41 Groepskampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen, waarbij sprake is van een organisatie met een sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke doelstelling dan wel overnachting door deelnemers aan eenzelfde (sport)evenement.

1.42 Grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering, waaronder in ieder geval een grondgebonden veehouderij wordt verstaan (indien in het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak gehouden landbouwhuisdieren voor meer dan de helft worden voorzien van voer dat is geteeld op gronden die in de nabijheid van het dierenverblijf zijn gelegen en waarop de veehouder rechten heeft) en waaronder boomkwekerijen en houtteeltbedrijven niet worden verstaan.

1.43 Hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van het perceel en, indien meer gebouwen op dat perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, situering, afmetingen of functie het belangrijkst is.

1.44 Horeca(bedrijf) [categorie]

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren al dan niet voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van niet of licht alcoholhoudende dranken en/of eenvoudige maaltijden en/of etenswaren ter plaatse zoals een broodjeszaak/lunchroom, ijssalon, koffiehuis of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 19.00 uur.

Horecabedrijf categorie 2a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans minimale overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of dranken ter plaatse waar onder een restaurant, bistro of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, zoals een proeverij. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 24.00 uur.

Horecabedrijf categorie 2b

een horecabedrijf van de categorie 2a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig hotel-restaurant of pension en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 2c

Horecabedrijf van de categorie 2a of 2b, met een relatief grote verkeersaantrekkendende werking zoals hotel-restaurant met meer dan 10 kamers en/of hotel-restaurant met vergadercentrum en/of zalenverhuur (niet voor feesten en partijen) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 3a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans een zekere overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren met als nevenactiviteit het verstrekken van niet of licht alcoholische dranken. Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren, zoals een cafetaria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, een cateringbedrijf (niet voor consumptie ter plaatse) daar niet onder begrepen. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 24.00 uur.

Horecabedrijf categorie 3c

Horecabedrijf van de categorie 3a, met een relatief grote verkeersaantrekkendende werking zoals drive-throuhrestaurant, afhaalrestaurant of maaltijdenbezorgdienst (al dan niet met ondergeschikt verstrekken van maaltijden ter plaatse) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4a

Een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans meer overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken, zoals een café, of een horecabedrijf categorie 3a met openingstijden na 24.00 uur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4b

een horecabedrijf van de categorie 4a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig pension in combinatie met een café en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4c

Horecabedrijf van de categorie 4a of 4b, met een relatief grote verkeersaantrekkendende werking, of een horecabedrijf categorie 3c met openingstijden na 24.00 uur en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

horecabedrijf categorie 5

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans veel overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een discotheek, partycentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.45 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.46 Kamerverhuur

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.47 Kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan dan wel enig ander voertuig, niet zijnde een bouwwerk, zonder permanente aansluitingen en/of permanente verbinding met de grond welke tegen aanvaardbare kosten en inspanningen verplaatst kan worden, en bestemd of opgericht is, dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning.

1.48 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens (artikel 1.68), ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

1.49 Kampwinkel

een winkel op een kampeerterrein (artikel 1.48), waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op detailhandel in hoofdzaak ten dienste van dat kampeerterrein, zoals de verkoop van levensmiddelen, speelgoed, kampeeraccessoires en souvenirs.

1.50 Kantoor

een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen.

1.51 Kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone

de bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten voor het gebied zoals beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO of in de Omgevingsverordening Gelderland.

1.52 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterrein met maximaal 20 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen (artikel 1.47), en dat functioneel verbonden is met de hoofdbestemming en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning. Permanente plaatsing van stacaravans, is niet toegestaan;

1.53 Lawaaisporten

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen, autosport, motorsport, (model)vliegsport, gildes en schietsport met behulp van vuurwapens. De jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.54 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg en volksgezondheid, woonzorg, sociaal-cultureel en openbare en bijzondere dienstverlening.

1.55 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning van meer dan 8 uur per week en naar verwachting langer dan 3 maanden zal duren, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur moet worden aangetoond.

1.56 Mantelzorgwoning

Een bijbehorend bouwwerk, of deel daarvan, ten behoeve van de huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg (artikel 1.55) verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Een mantelzorgwoning functioneel verbonden met het hoofdgebouw en niet aan te merken als eigenstandig hoofdgebouw.

1.57 Manege

een bedrijf dat is gericht op het geven van instructies in paardrijden en gelegenheid biedt tot het beoefenen van paardensport, inclusief het organiseren van wedstrijden en/of evenementen, al dan niet in combinatie met het stallen en verzorgen van paarden, en al dan niet in combinatie met fokken, africhten en trainen van paarden. Ook wel gebruiksgerichte paardenhouderij genoemd.

1.58 Natura 2000 gebied

in het kader van de Wet natuurbescherming aangewezen gebieden ter bescherming van de biodiversiteit.

1.59 Nevenactiviteiten

één of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (m²) als de effecten op het woon- en leefklimaat en uitsluitend toegestaan in samenhang met de hoofdactiviteit.

1.60 Niet-grondgebonden veehouderij

een veehouderijbedrijf waarvan de productie niet of niet geheel (indien in het veehouderijbedrijf of de veehouderijtak gehouden landbouwhuisdieren voor minder dan de helft worden voorzien van voer dat is geteeld op gronden die in de nabijheid van het dierenverblijf zijn gelegen en waarop de veehouder rechten heeft) afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond waarover het bedrijf beschikt bij de bedrijfsvoering.

1.61 Niet-grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat is gericht op niet-grondgebonden veehouderij.

1.62 Ondergeschikte detailhandel

detailhandel binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan detailhandel is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De detailhandel is ondersteunend aan de hoofdfunctie en is hiermee onlosmakelijk verbonden.

1.63 Ondergeschikte horeca

horeca binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteit is ondersteunend aan de hoofdfunctie en hiermee onlosmakelijk verbonden. Verhuur aan derden, zowel tijdens als buiten openingstijden, voor, al dan niet besloten, feesten of partijen is niet toegestaan.

1.64 Overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.65 Paardenhouderij

een bedrijf gericht op het fokken, africhten, trainen, stallen en verhandelen van paarden, inclusief pensionstal. Ook wel productiegerichte paardenhouderij genoemd.

1.66 Plattelandswoning

een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend.

1.67 Prostitutie

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

1.68 Recreatief onderkomen

verblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofdverblijf, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden verstaan kampeermiddelen (artikel 1.47), dan wel de plekken voor (mobiele) kampeermiddelen en recreatieverblijf (artikel 1.69).

1.69 Recreatieverblijf

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning, en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen, zoals een trekkershut, zomerhuisje, recreatiewoning, chalet en stacaravan, niet zijnde een groepsaccommodatie.

1.70 Recreatiewoning

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.71 Recreatief medegebruik

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.72 Seksinrichting

een of meer voor publiek de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte(n) waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hier onder wordt in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekswinkel, sekstheater, parenclub, erotische massagesalon of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.73 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen in de vorm van palen en/of stellingen, al dan niet van tijdelijke aard, een boogconstructie zonder afdekmateriaal, vrijstaande overkappingen, afdekmateriaal met ondersteunende constructie (lage, niet menstoegankelijke tunnels en tijdelijke menstoegankelijke tunnels of bouwwerken) en/of uitgespreid afdekmateriaal ten behoeve van agrarische bedrijven in vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt en wijnbouw, met het oog op bescherming van deze gewassen.

1.74 Verkoop van streekeigen geproduceerde (agrarische) producten

het verkopen van plaatselijk gekweekte of vervaardigde producten op een agrarisch bedrijf (al dan niet in combinatie met een nevenfunctie) als ondergeschikte nevenactiviteit, aan personen die deze producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.75 Verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten

het verkopen van producten die door het toegelaten bedrijf zijn voortgebracht, geteeld of vervaardigd.

1.76 Voorgevel

de naar de openbare weg of een weg met een openbaar karakter gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel of een gebouw dat gevels heeft gekeerd naar meerdere wegen, de gevel die kennelijk vanuit stedenbouwkundig opzicht als zodanig moet worden aangemerkt, waarbij de toegangsdeur noch noodzakelijk noch bepalend is.

1.77 Voorgevelrooilijn

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

1.78 Web- en internetwinkel

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

1.79 Weg

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten). Onder weg wordt niet verstaan achterpaden bij woningen, waaronder brandgangen en voetpaden.

1.80 Wonen/woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.81 Woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

1.82 Woningsplitsing

het splitsen van één (1) woning in, dan wel het gebruiken van één woning als twee (of meer) zelfstandige woningen. Inpandig is onvoldoende samenhang tussen de verschillende ruimten en/of meerdere primaire ruimten aanwezig met het kennelijke doel afzonderlijke bewoning mogelijk te maken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel.

2.2 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 Bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; dit percentage heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

2.4 Bouwhoogte

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

2.5 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.6 Goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen en dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.7 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.

2.8 Ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.9 Oorspronkelijk hoofdgebouw

hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

2.10 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.

2.11 Oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.12 Peil

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat;
   1. een grondgebonden veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij';
   2. een niet-grondgebonden veehouderij of een niet-grondgebonden veehouderij tak, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
   3. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
   4. een paardenhouderij en opfokcentrum, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij en paardenfokkerij';
b. sierviskwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – sierviskwekerij';
c. telecommunicatiemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
d. agrarische bedrijfswoningen;
e. kleinschalige nevenactiviteiten;
f. kleinschalig kamperen, uitsluitend:
   1. bestaand kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen of direct aansluitend op een agrarisch bouwvlak;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping';
g. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
h. bestaande nutsvoorzieningen;
i. behoud en de ontwikkeling van landschappelijke waarden;
j. onverharde wegen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onverharde weg';
k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
l. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
m. niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming, uitsluitend en voorzover deze op grond van de regels van dit plan zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd;
b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van de in artikel 3.2.4 genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde en een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. oppervlakte van kassen en teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1.000 m^2;
b. het bouwen van veestallen voor een bestaande niet-grondgebonden veehouderij(tak), is toegestaan voorzover dit per vijf jaar niet leidt tot een uitbreiding van de stalvloeroppervlakte met meer dan dan 500 m^2;
c. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van het huisvesten

van dieren wordt slechts verleend, indien de aanvrager door middel van een rapportage heeft aangetoond dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied;
d. goothoogte maximaal 8 m;
e. bouwhoogte maximaal 12 m;
f. binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag ingericht worden voor het houden van dieren;
g. goothoogte van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' maximaal 3 m;
h. bouwhoogte van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' maximaal 5 m.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. maximaal één (1) bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 41.2 genoemde regels.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

I Binnen het agrarisch bouwvlak:
a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
b. bouwhoogte van een afgedekte mestsilo maximaal 10 m;
c. bouwhoogte van (voeder)silo's, niet zijnde sleufsilo's, mestsilo's of hooibergen, maximaal 15 m;
d. bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m;
e. bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
f. bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

II Buiten het agrarisch bouwvlak

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b zijn de volgende bouwwerken buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan:
a. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
b. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
c. afrasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingen, met een hoogte van maximaal 1 m;
d. bestaande paardenbakken voor hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:
    1. oppervlakte maximaal 800 m^2;
    2. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
    3. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
        - afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
        - bouwhoogte maximaal 6 m;
        - lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.
e. bestaande nutsvoorzieningen;
a. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen;
b. wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.2.5 Sierviskwekerij

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – sierviskwekerij' gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde kweekbassins, bedraagt maximaal 1.500 m^2;
b. de dienstwoning , agrarische gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde

kweekbassin, helofytenfilters en erfafscheidingen, mogen worden opgericht tot een afstand van maximaal 100 m uit de as van de weg;
c. bouwhoogte kweekbassins maximaal 2 m.

3.2.6 Paardenhouderij en paardenfokkerij

Voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij en paardenfokkerij' gelden de volgende regels:
a. oppervlakte bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij en paardenfokkerij' maximaal 1.280 m^2;
b. goothoogte hoofdgebouw maximaal 6,25 m;
c. bouwhoogte hoofdgebouw maximaal 10 m;
d. inhoud hoofdgebouw maximaal 2.500 $m^{3;}$
e. goothoogte overige bedrijfsgebouwen maximaal 3 m;
f. bouwhoogte overige bedrijfsgebouwen maximaal 7 m;
g. bouwhoogte erfafscheidingen maximaal 2 m;
h. bouwhoogte sleufsilo maximaal 1,5 m;
i. bouwhoogte verlichtingsmasten maximaal 6 m;
j. bouwhoogte overige bouwwerken maximaal 2,5 m;
k. buiten het bouwvlak zijn toegestaan:
    1. maximaal 2 gebouwen toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
        - goothoogte maximaal 2,5 m;
        - bouwhoogte maximaal 4,5 m;
        - gezamenlijke oppervlakte maximaal 46 m^2;
    2. maximaal 1 rijbak, onder de volgende voorwaarden:
        - bouwhoogte maximaal 2 m;
        - oppervlakte maximaal 1.250 m^2;
    3. maximaal 1 longeerbak, onder de volgende voorwaarden:
        - bouwhoogte maximaal 2 m;
        - oppervlakte maximaal 4.000 m^2;
    4. maximaal 1 trainingsmolen, onder de volgende voorwaarden:
        - bouwhoogte maximaal 4 m;
        - doorsnede maximaal 20 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44 en 3.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

3.3.1 Oppervlakte bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'

Het vergroten van de stalvloeroppervlakte van een bestaande niet-grondgebonden veehouderij(tak), is toegestaan, mits wordt voldaan aan het Plussenbeleid zoals opgenomen in de bijlage van deze regels.

3.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen c.q. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van permanente palen en/ of beregeningsinstallaties buiten het agrarisch bouwvlak, gelden de volgende voorwaarden:
a. aantoonbaar een directe relatie met de grond en het grondgebruik;
b. bouwhoogte maximaal 3 m;
c. oppervlakte van maximaal 5.000 m^2.

3.3.3 Tweede bedrijfswoning

Voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning gelden de volgende voorwaarden:
a. er is sprake van noodzakelijk en intensief toezicht, waarbij nabijheid is vereist, en dat slechts duurzaam door 2 volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
b. werkzaamheden verricht in een agrarisch verwant bedrijf en/of nevenactiviteiten binnen de bedrijfsvoering, leiden nooit tot een tweede bedrijfswoning;

c. de tweede bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen, of direct aansluitend op het bestaande agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
    1. indien de woning buiten het bouwvlak wordt geplaatst, de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak niet groter wordt dan 2,0 ha bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, of niet groter wordt dan 1,0 ha bij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
    2. de woning wordt niet achter de achtergevelrooilijn van bestaande bedrijfsbebouwing geplaatst;
    3. de achterste grens van het agrarisch bouwvlak ten opzichte van de openbare weg, wordt niet overschreden;
    4. de afstand tussen de (zij)gevel van de woning en de bestaande bebouwing bedraagt niet meer dan 15 m;
    5. de afstand tussen de (zij)gevel woning en het naburig agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 50 m;
    6. de woning wordt ontsloten via de bestaande uitweg(en) van het agrarisch bedrijf;
    7. voor de bedrijfswoning gelden de in artikel 41.2 genoemde regels.
d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;

3.3.4 Bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en/ of overkappingen, (deels) buiten het agrarisch bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

a. binnen het bouwvlak is niet voldoende ruimte aanwezig;
b. het bouwvlak mag aan maximaal één (1) zijde overschreden worden;
c. de overschrijding van het bouwvlak bedraagt maximaal 10 m;
d. het bouwvlak wordt met niet meer dan 250 m^2 overschreden;
e. de afstand tot een naburig agrarisch bouwvlak en/of een naburige woning wordt niet kleiner dan 50 m;
f. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is na uitbreiding niet groter wordt dan 2,0 ha bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, of niet groter dan 1,0 ha bij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
g. de bevoegdheid kan niet worden toegepast bij de volgende adressen: Aerdtsedijk 43, Aerdtsedijk 45, Aerdtsedijk 53-53a, Deukerdijk 44-46, Heuvelakkersestraat 2a, Ossenwaard 4-4a en Ossenwaard 5;
h. het vergroten van de stalvloeroppervlakte voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) is niet toegestaan;
i. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
j. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2.2.

3.3.5 Grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak;
b. aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
c. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
d. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven;
e. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 3 m. en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

3.3.6 Omheining voor een paardenwei

Voor het bouwen van een omheining voor een paardenwei gelden de volgende voorwaarden:

a. hoogte maximaal 1,7 m;
b. de landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

3.4.1 Aantal bouwlagen

Binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

3.4.2 Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. de (neven)activiteiten zijn te scharen onder één of meerdere van de volgende activiteiten:
   1. verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten of streekeigen (agrarische) producten;
   2. horeca categorie 1, waarbij maximaal 50 m^2 buitenruimte (terras);
   3. groepsaccommodatie voor maximaal 15 overnachtingsplaatsen;
   4. tentoonstellingsruimte;
   5. bezoektuinen;
   6. fietsverhuur;
   7. dagbesteding voor zorgbehoevenden;
   8. activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten, natuur en/of landschap;
   9. staling en langdurige opslag; brandgevaarlijke en milieugevaarlijke stoffen, afval of stoffen die geurhinder kunnen veroorzaken uitgesloten;
   10. bouw van carnavalswagens;
b. oppervlakte maximaal 25% van de aanwezige bebouwing, met een maximum 350 m^2, waarbij:
   1. maximaal 50 m^2 horeca;
   2. maximaal 100 m^2 per nevenactiviteit voor tentoonstellingsruimte, activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten of natuur en landschapsbeleving, of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten;
   3. opslag en stalling uitsluitend in bestaande bebouwing;
c. geen buitenopslag of stalling van goederen, waaronder in kassen;
d. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren';
e. het gebruik van de gronden en/of gebouwen voor bestaande nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' is toegestaan voorzover aangegeven in onderstaande tabel, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen/aantal bouwwerken ten behoeve van bestaande nevenfuncties niet meer mag bedragen dan is aangegeven:

Adres en plaats	**Nevenfunctie**	**Oppervlakte van de gebouwen/ aantal bouwwerken ten behoeve van bestaande nevenfuncties**
Polderdijk 59, Herwen	Verkoop kerstbomen	50 m^2
Rijndijk 2, Pannerden	Zorgboerderij	557 m^2
Ossenwaard 4, Herwen	Caravanstalling	1.200 m^2
Eltenseweg 1, Lobith	Winkel in streekeigen producten en ruimte voor ontvangst groepen	180 m^2

3.4.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren, waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf.
b. hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderij(tak) en de omschakeling naar een niet-grondgebonden veehouderij is niet toegestaan op een agrarisch bouwvlak zonder een bestaande niet-grondgebonden veehouderij(tak);
c. het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf;

d. het uitoefenen van een manege;
e. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs)woning) buiten het agrarisch bouwvlak;
f. het gebruik overeenkomstig artikel 3.1, 3.4.2 of 43.1 indien niet voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand gehouden;
g. verhuur van (horeca)ruimte ten behoeve van, al dan niet besloten, feesten of partijen;
h. het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt (met uitzondering van bestaand gebruik) waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 50 meter om de woonfuncties en recreatieve verblijfsfuncties;
i. de wijziging van het bestaande agrarisch gebruik van de gronden in boom- en/of sierteelt, niet zijnde fruitteelt;
j. het gebruik van de gronden voor pot- en containerteelt buiten het agrarisch bouwperceel.

3.4.4 Verbod op nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. het vestigen van een geitenhouderij;
b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een veehouderij of veehouderijtak met andere landbouwhuisdieren in een geitenhouderij;
c. het vergroten van het aantal geiten dat op een bestaande geitenhouderij wordt gehouden;
d. het vergroten van de oppervlakte van een dierenverblijf voor geiten, tenzij het vergunde, dan wel gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;
e. het oprichten van een dierenverblijf voor een geitenhouderij en een gebouw of gronden voor het houden van geiten in gebruik te nemen;
f. bouwwerken of gronden tijdelijk te gebruiken voor een geitenhouderij.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 3.1 onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 3.5, een omgevingsvergunning verlenen:

3.5.1 Plattelandswoning

a. het betreft een bestaande bedrijfswoning (geen nieuwbouw of functiewijziging van bedrijfsbebouwing);
b. er blijft een bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf beschikbaar;
c. de afstand tussen de plattelandswoning en een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 10 m;
d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m^2;
e. er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd;
f. de plattelandswoning, bijbehorende bebouwing, tuin en erf blijven onderdeel van het agrarisch bouwvlak.

3.5.2 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:
a. uitsluitend als nevenactiviteit, gerund door de bewoner(s) van de bedrijfswoning;
b. gelegen binnen of direct aansluitend op een agrarisch bouwvlak;
c. een mini-camping buiten het agrarisch bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap';
d. een mini-camping is niet toegestaan bij de volgende adressen: Aerdtsedijk 43, Aerdtsedijk 45, Aerdtsedijk 53-53a, Deukerdijk 44-46, Heuvelakkersestraat 2a, Ossenwaard 4-4a en Ossenwaard 5;
e. gelegen buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
f. de afstand tot een woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
g. de afstand tot een naburig kampeerterrein bedraagt minimaal 250 m;
h. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
i. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart t/m 31 oktober op het terrein aanwezig zijn;
j. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 45.1 en 3.6, het plan te wijzigen ten behoeve van:

3.6.1 Wijzigen of vergroten agrarisch bouwvlak

a. de afstand tot een naburig agrarische bouwvlak en/of een naburige woning wordt niet kleiner dan 50 m;
b. er is sprake van een van een logische en compacte vorm c.q. opzet van het agrarisch bouwvlak;
c. voor een grondgebonden agrarisch bedrijf:
    1. oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt na vergroting niet meer dan 2,0 ha;
    2. aantoonbaar sprake blijft van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
d. voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
    1. vergroting van het agrarisch bouwvlak bedraagt maximaal 10% van de bestaande oppervlakte, waarbij oppervlakte van het agrarisch bouwvlak na vergroting niet meer bedraagt dan 1,0 ha;
e. voor het vergroten van het bouwvlak voor een bestaande niet-grondgebonden veehouderij(tak) ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' kan de wijzigingsbevoegdheid enkel worden toegepast, mits wordt voldaan aan het Plussenbeleid zoals opgenomen in de bijlage van deze regels.

3.6.2 Verwijderen van een aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderen indien:

a. is gebleken dat het aangeduide bedrijfstype ter plaatse niet meer wordt uitgeoefend;
b. op verzoek van de eigenaar, ten behoeve van de omschakeling van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, onder de voorwaarde dat aantoonbaar sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

3.6.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie

a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten wordt gesloopt;
d. de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal 300 m bedraagt en de afstand tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot een extra belemmering voor het agrarische bedrijf leidt, deze kortere afstand is toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande afstand tot het agrarisch bouwvlak niet kleiner wordt;
e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
    1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van 250 m2 (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
    2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
    3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m2 of minder bedraagt;
    4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
    5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
    6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
f. de regels van artikel 19 ('Wonen') zijn van toepassing;
g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m^2;
h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

3.6.4 Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf

a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
b. detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel met een assortiment ten behoeve van de hoofdfunctie.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van (toegangs)wegen, paden, banen voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak.

3.7.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 3.7.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. (erf)toegangswegen ter ontsluiting van een agrarisch bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding, met een lengte van minder dan 25 m en een breedte van maximaal 4 m, met dien verstande dat maximaal 2 (erf)toegangswegen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
b. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het agrarisch bouwvlak;
c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. in het geval van een (erf)toegangsweg: indien reeds 2 erftoegangswegen aanwezig zijn;
b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- of landschapswaarden onvoldoende geborgd worden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

a. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat;
    1. een grondgebonden veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij';
    2. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zandwinactiviteiten':
    1. een drijvende zandwininstallatie/zandzuiger ten behoeve van de delfstofwinning en herinrichting;
    2. de winning, bewerking, verwerking, tijdelijke opslag, aan- en afvoer van zand, grind, klei en teelaarde alsmede het uitvoeren van herinrichtings- en reconstructiewerken;
    3. een tijdelijk gronddepot ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke grondopslag' en 'specifieke vorm van natuur' - tijdelijke grondopslag' met een gezamenlijke maximaal volume van 265.000 m^3;
    4. het uitoefenen van activiteiten en werkzaamheden, die ondersteunend zijn aan het bepaalde onder c. 1 en 2;
    5. met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals:
        - kunstwerken, alsmede
        - steigers, laadpontons, vletten, loswal en hellingbaan;

d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' parkeervoorzieningen, niet zijnde kleinschalige parkeervoorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestbassin' een mestbassin;
f. ter plaatse van de aanduiding 'strand' oeverrecreatie;
g. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' een natuurijsbaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - loswal transportroute' een transportroute van en naar de loswal;
i. agrarische bedrijfswoningen;
j. plattelandswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
k. kleinschalige nevenactiviteiten;
l. bestaand kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen of direct aansluitend op een agrarisch bouwvlak;
m. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
n. bestaande nutsvoorzieningen;
o. onverharde wegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - onverharde weg';
p. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
q. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, kassen, ontsluitingswegen voor percelen, wandel-, fiets-, ruiterpaden, straatmeubilair en watergangen;
r. niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming, uitsluitend en voorzover deze op grond van de regels van dit plan zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd;
b. bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken worden gebouwd, met uitzondering van de in artikel 4.2.4 genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde en een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sleufsilo' zijn uitsluitend sleufsilo's toegestaan.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van het huisvesten van dieren wordt slechts verleend, indien de aanvrager door middel van een rapportage heeft aangetoond dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied;
b. binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag ingericht worden voor het houden van dieren.
c. goothoogte maximaal 8 m;
d. bouwhoogte maximaal 12 m;
e. goothoogte van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' maximaal 3 m;
f. bouwhoogte van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' maximaal 5 m;
g. oppervlakte bedrijfsgebouwen op het perceel Houberg 1 Lobith maximaal 700 m2.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. maximaal één (1) bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

b. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 41.2 genoemde regels;
c. herbouw van een plattelandswoning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen (bedrijfs)woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

I Binnen het bouwvlak:

a. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
b. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
c. bouwhoogte van een afgedekte mestsilo maximaal 10 m;
d. bouwhoogte van (voeder)silo's, niet zijnde sleufsilo's, mestsilo's of hooibergen, maximaal 15 m;
e. bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m;
f. bouwhoogte van palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
g. bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 6 m.

II Buiten het bouwvlak:

in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b zijn de volgende bouwwerken buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan:

a. afrasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingen, met een hoogte van maximaal 1 m;
b. bestaande paardenbakken voor hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:
    1. oppervlakte maximaal 800 m^2;
    2. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
    3. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
        - afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
        - bouwhoogte maximaal 6 m;
        - lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.
c. bestaande nutsvoorzieningen;
d. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen;
e. wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zandwinactiviteiten', bedrijfsinstallaties met een maximale bouwhoogte van 8 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44 en 4.3 een omgevingsvergunning verlenen voor:

4.3.1 Tweede bedrijfswoning

Voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning gelden de volgende voorwaarden:

a. er is sprake van noodzakelijk en intensief toezicht, waarbij nabijheid is vereist, en dat slechts duurzaam door 2 volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht;
b. werkzaamheden verricht in een agrarisch verwant bedrijf en/of nevenactiviteiten binnen de bedrijfsvoering, leiden nooit tot een tweede bedrijfswoning;
c. de tweede bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen, of direct aansluitend op het bestaande agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
    1. indien de woning buiten het bouwvlak wordt geplaatst, de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak niet groter wordt dan 2,0 ha bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, of niet groter wordt dan 1,0 ha bij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
    2. de woning wordt niet achter de achtergevelrooilijn van bestaande bedrijfsbebouwing geplaatst;
    3. de achterste grens van het agrarisch bouwvlak ten opzichte van de openbare weg, wordt niet overschreden;

4. de afstand tussen de (zij)gevel van de woning en de bestaande bebouwing bedraagt niet meer dan 15 m;
5. de afstand tussen de (zij)gevel woning en het naburig agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 50 m;
6. de woning wordt ontsloten via de bestaande uitweg(en) van het agrarisch bedrijf;
7. voor de bedrijfswoning gelden de in artikel 41.2 genoemde regels;

d. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

4.3.2 Grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak;
b. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
c. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
d. de grondopstelling is compact en geconcentreerd is vormgegeven;
e. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 3 m. en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

4.3.3 Omheining voor een paardenwei

Voor het bouwen van een omheining voor een paardenwei gelden de volgende voorwaarden:

a. hoogte maximaal 1,7 m;
b. de landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

4.4.1 Aantal bouwlagen

Binnen een bedrijfsgebouw mag maximaal één (1) bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

4.4.2 Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. de (neven)activiteiten zijn te scharen onder één of meerdere van de volgende activiteiten:
    1. verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten of streekeigen (agrarische) producten;
    2. horeca categorie 1, waarbij maximaal 50 m2 buitenruimte (terras);
    3. groepsaccommodatie voor maximaal 15 overnachtingsplaatsen;
    4. tentoonstellingsruimte;
    5. bezoektuinen;
    6. fietsverhuur;
    7. dagbesteding voor zorgbehoevenden;
    8. activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten, natuur en/of landschap;
    9. staling en langdurige opslag; brandgevaarlijke en milieugevaarlijke stoffen, afval of stoffen die geurhinder kunnen veroorzaken uitgesloten;
    10. bouw van carnavalswagens;
b. oppervlakte maximaal 25% van de aanwezige bebouwing, met een maximum 350 m^2, waarbij:
    1. maximaal 50 m^2 horeca;
    2. maximaal 100 m^2 per nevenactiviteit voor tentoonstellingsruimte, activiteiten gericht op beleving van agrarische activiteiten of natuur en landschapsbeleving, of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten;
    3. opslag en stalling uitsluitend in bestaande bebouwing;
c. geen buitenopslag of stalling van goederen, waaronder in kassen;
d. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de

gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren';

e. het gebruik van de gronden en/of gebouwen voor bestaande nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' is toegestaan voorzover aangegeven in onderstaande tabel, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen/aantal bouwwerken ten behoeve van bestaande nevenfuncties niet meer mag bedragen dan is aangegeven:

Adres en plaats	**Nevenfunctie**	**Oppervlakte van de gebouwen/ aantal bouwwerken ten behoeve van bestaande nevenfuncties**
Geldersewaard 2, Aerdt	Sociaal-educatieve functie	180 m^2
Geldersewaard 1, Aerdt	Winkel in streekeigen producten	40 m^2
Pannerdense Waard 14 , Pannerden	Vakantie- en logiesaccommodatie, verkoopruimte, terras, horeca voor maximaal 70 personen	558 m^2 vakantie- en logiesaccommodatie, 50 m^2 verkoopruimte, 150 m^2 terras 200 m^2 horeca
Pannerdense Waard 12, Pannerden	Vakantie- en logiesaccommodatie, kleinschalige horeca en -kamperen	500 m^2 in bestaande bebouwing
de Berghoofdseweg 4, Pannerden	Hoefsmederij en hondenkennel	100 m^2 hoefsmederij, 350 m^2 hondenkennel

4.4.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren, waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf;
b. het uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf;
d. het uitoefenen van een manege;
e. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs) woning) buiten het agrarisch bouwvlak;
f. het gebruik overeenkomstig artikel 4.1, 4.4.2 of 43.1 indien niet voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand gehouden;
g. verhuur van (horeca)ruimte ten behoeve van, al dan niet besloten, feesten of partijen;
h. het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt (met uitzondering van bestaand gebruik) waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 50 meter om de woonfuncties en recreatieve verblijfsfuncties;
i. de wijziging van het bestaande agrarisch gebruik van de gronden in boom- en/of sierteelt, niet zijnde fruitteelt;
j. het gebruik van de gronden voor pot- en containerteelt buiten het agrarisch bouwperceel.

4.4.4 Verbod op nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij

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

a. het vestigen van een geitenhouderij;
b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een veehouderij of veehouderijtak met andere landbouwhuisdieren in een geitenhouderij;
c. het vergroten van het aantal geiten dat op een bestaande geitenhouderij wordt gehouden;
d. het vergroten van de oppervlakte van een dierenverblijf voor geiten, tenzij het vergunde, dan wel gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;
e. het oprichten van een dierenverblijf voor een geitenhouderij en een gebouw of gronden voor het houden van geiten in gebruik te nemen;

f. bouwwerken of gronden tijdelijk te gebruiken voor een geitenhouderij.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 4.1 onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 4.5, een omgevingsvergunning verlenen:

4.5.1 Plattelandswoning

het betreft een bestaande bedrijfswoning (geen nieuwbouw of functiewijziging van bedrijfsbebouwing);

a. er blijft een bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf beschikbaar;
b. de afstand tussen de plattelandswoning en een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 10 m;
c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m2;
d. er kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd;
e. de plattelandswoning, bijbehorende bebouwing, tuin en erf blijven onderdeel van het agrarisch bouwvlak.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 45.1 en 4.6, het plan te wijzigen ten behoeve van:

4.6.1 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie

a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
d. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
    1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van minimaal 250 m^2 (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
    2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
    3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing minder dan 1000 m^2 bedraagt;
    4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
    5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
    6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
e. de regels van artikel 19 ('Wonen') zijn van toepassing;
f. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m^2;
g. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

4.6.2 Omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf

a. detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel met een assortiment ten behoeve van de hoofdfunctie.

4.6.3 Natuur

de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', te wijzigen in de bestemming 'Natuur', als bedoeld in artikel 12, onder voorwaarden dat:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. aan de wijziging de bestemmingsregels worden verbonden zoals deze zijn opgenomen in artikel 12 van het plan.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van (toegangs)wegen, paden, banen voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak;
b. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden waarbij het maaiveldniveau meer dan 30 cm wordt gewijzigd;
c. dempen, vergroten, verdiepen, aanleggen en verbreden van sloten, en/of andere waterlopen of –partijen;
d. ingrepen in de (grond)waterhuishouding zoals bemalen, onderbemalen en het slaan van putten;
e. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voorzover de Wet natuurbescherming of de bomenverordening Zevenaar 2019 niet van toepassing zijn.

4.7.2 Uitzondering vergunningsplicht

De in artikel 4.7.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden welke betrekking hebben op de (zandwin)activiteiten op basis van verleende vergunningen (Ontgrondingsvergunning, Wabo-vergunning en/of Watervergunning), onder voorwaarde dat de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' zijn gewijzigd in de bestemming 'Natuur' met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.3 van de regels;
b. werken of werkzaamheden welke noodzakelijk zijn om de in lid 4.1 onder c vermelde functies te realiseren, onder voorwaarde dat de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' zijn gewijzigd in de bestemming 'Natuur' met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.6.3 van de regels;
c. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de beschermde waarden niet onomkeerbaar worden aangetast;
d. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het agrarisch bouwvlak;
e. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. in het geval van een (erf)toegangsweg: indien reeds 2 erftoegangswegen aanwezig zijn;
b. nut, noodzaak en wenselijkheid van de werken of werkzaamheden genoemd in artikel 4.7.1 onvoldoende vaststaat;
c. de aanwezige ecologische-, natuur- of landschapswaarden worden aangetast;
d. de waterhuishouding wordt onevenredig aangetast;
e. door initiatiefnemer is geen zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de compensatie van het verloren areaal, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf, waarbij uitsluitend een bedrijf is toegestaan zoals aangegeven in de tabel in artikel 5.4.1;
b. bedrijfswoningen, maar niet ter plaatse zoals aangegeven in de tabel in artikel 5.2.3 onder b;
c. detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse geproduceerde producten;
d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. goothoogte maximaal 6 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
b. bouwhoogte maximaal 8 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
c. gebouwen worden, indien een bouwvlak is aangegeven, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
d. oppervlakte maximaal zoals in onderstaande tabel is aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	**adres**	**maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing, inclusief overkappingen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing)**
specifieke vorm van bedrijf - 1	Aerdtsedijk 8, Aerdt	1760 m^2 Buitenopslag: 200 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 2	Aerdtsedijk 44a, Aerdt	473 m^2 Buitenopslag: 22 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 3	Eltenseweg 9, Lobith	78 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 4	Polderdijk 71, Herwen	235 m^2 Buitenopslag: 25 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 5	Herwensedijk 54, Herwen	550 m^2 Buitenopslag: 550 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 6	ten noordoosten van Hoogeweg 36, Pannerden	40 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 9	Loostraat 20, Aerdt	500 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 10	Bijlandseweg 30, Tolkamer	2816 m^2 Buitenopslag: 15.000 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 11	Renbaan 7, Pannerden	525 m^2 Buitenopslag: 100 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 13	Aerdtsedijk 26, Aerdt	254 m^2 Buitenopslag: 22m^2
specifieke vorm van bedrijf - 14	Bijland 1, Tolkamer	337 m^2 stacaravans ten behoeve van oliebunkerschip 46 m^2
specifieke vorm van bedrijf - 15	Zwarteweg 2,4,6 Tolkamer	1990 m^2 (scheepstalling) 366 m^2 (café restaurant)
specifieke vorm van bedrijf - 16	Renbaan 1c, Pannerden	Bestaand
specifieke vorm van bedrijf - 17	Veerdam 4, Pannerden	Bestaand

5.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. maximaal één (1) bedrijfswoning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 13' 2 bedrijfswoningen per bestemmingsvlak zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - [nummer]' als in onderstaande tabel is

aangegeven is een bedrijfswoning niet toegestaan:

Ter plaatse van de aanduiding	adres
specifieke vorm van bedrijf - 1	Aerdtsedijk 8, Aerdt
specifieke vorm van bedrijf - 2	Aerdtsedijk 44a, Aerdt
specifieke vorm van bedrijf - 14	Bijland 1, Tolkamer
specifieke vorm van bedrijf - 15	Zwarteweg 2,4,6 Tolkamer
specifieke vorm van bedrijf - 16	Renbaan 1c, Pannerden

c. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 41.2 genoemde regels.

5.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
b. bouwhoogte erfafscheidingen maximaal 2 m;
c. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
d. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde), maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 en artikel 5.2.4, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 5.3 een omgevingsvergunning verlenen voor:

5.3.1 Oppervlakte bedrijfsgebouwen

Voor het vergroten van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing, inclusief overkappingen, zoals genoemd in artikel 5.2.2, gelden de volgende voorwaarden:
a. verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is niet mogelijk;
b. de uitbreiding ten opzichte van de bestaande bebouwing bedraagt niet meer dan 20%;
c. voor gebiedsgebonden bedrijven bedraagt de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen na uitbreiding niet meer dan 500 m^2:
d. voor niet-gebiedsgebonden bedrijven bedraagt de oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen na uitbreiding niet meer dan 350 m^2:
e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
f. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.2.2.

5.3.2 Bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw en/of overkapping (deels) buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:
a. binnen het bouwvlak is niet voldoende ruimte aanwezig;
b. het bestemmingsvlak mag aan maximaal één (1) zijde overschreden worden;
c. de overschrijding van de bestemmingsgrens bedraagt maximaal 5 m;
d. het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 25 m^2 overschreden;
e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
f. voor het overige wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.2.2 en 5.3.1.

5.3.3 Grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:
a. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
b. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
c. de grondopstelling compact en geconcentreerd is vormgegeven;

d. uitsluitend achter het verlengde van de voorgevel;
e. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 2 m. en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Bedrijfsactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - (nummer)' is uitsluitend de in onderstaande tabel opgenomen bedrijf toegestaan:

Ter plaatse van de aanduiding	**adres**	**bedrijf**
specifieke vorm van bedrijf - 1	Aerdtsedijk 8, Aerdt	stalling landbouwwerktuigen
specifieke vorm van bedrijf - 2	Aerdtsedijk 44a, Aerdt	garagebedrijf / detailhandel (60m^2)
specifieke vorm van bedrijf - 3	Eltenseweg 9, Lobith	winkel koffieproeverij met terrasvoorziening
specifieke vorm van bedrijf - 4	Polderdijk 71, Herwen	timmer en aannemerbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - 5	Herwensedijk 54, Herwen	loon- en grondverzetbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - 6	ten noordoosten van Hoogeweg 36, Pannerden	theetuin
specifieke vorm van bedrijf - 9	Loostraat 20, Aerdt	hoveniersbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - 10	Bijlandseweg 30, Tolkamer	reparatie, installatie en garagebedrijf binnenscheepvaart
specifieke vorm van bedrijf - 11	Renbaan 7, Pannerden	werktuigenberging
specifieke vorm van bedrijf - 12	Hoogeweg 23c, Pannerden	Visvijvers, café, restaurant, schietvereniging (1035 m^2)
specifieke vorm van bedrijf - 13	Aerdtsedijk 26, Aerdt	installatiebedrijf
specifieke vorm van bedrijf - 14 (meerdere)	Bijland 1, Tolkamer	sanitaire voorz, tech. ruimte, kiosk, trafo, stacaravan tbv oliebunkerschip
specifieke vorm van bedrijf - 15	Zwarteweg 2,4,6 Tolkamer	scheepstalling en reparatie + café restaurant / terras (257 m^2)
specifieke vorm van bedrijf - 16	Renbaan 1c, Pannerden	brandweerkazerne
specifieke vorm van bedrijf - 17	Veerdam 4, Pannerden	de verkoop van streekeigen producten maximaal één groepsaccomodatie maximaal twee stacaravans, met dien verstande dat de maximum oppervlakte 45 m2 per stacaravan mag bedragen

5.4.2 Inrichtingsvoorschriften

Voor de als 'Bedrijf' aangewezen gronden gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

a. goederen en materialen ten behoeve van de bedrijfsvoering mogen uitsluitend opgeslagen of gestald worden achter, het verlengde van, de voorgevel, met dien verstande dat permanente stalling van

caravans, boten, auto's als onderdeel van de bedrijfsvoering uitsluitend in (bedrijfs)gebouwen mag plaats vinden;
b. opslag van goederen materialen is toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m;
c. in afwijking van het gestelde onder b. is ter plaatse van de aanduiding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 10' een hoogte van maximaal 4 m is toegestaan.
d. in afwijking van het gestelde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4' en 'specifieke vorm van bedrijf - 5' een hoogte van maximaal 3 m is toegestaan.

5.4.3 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. opslag van goederen of materialen voor, het verlengde van, de voorgevel van de bedrijfsgebouwen, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald;
b. de uitoefening van een ander bedrijf dan vermeld in de tabel in artikel 5.4.1;
c. het gebruik overeenkomstig artikel 43.2 indien niet voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
d. het gebruik van onbebouwde gronden anders dan als parkeergelegenheid, bij onvoldoende parkeercapaciteit op eigen terrein.
e. het gebruik van meer dan 50 m^2 van gebouwen voor detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse geproduceerde producten, anders dan vermeld in de tabel in artikel 5.4.1.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 5.4.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 5.5, een omgevingsvergunning verlenen voor een andere dan de bestaande bedrijfsactiviteit onder de volgende voorwaarden:
a. passend binnen de bedrijfsbestemming;
b. minimaal 1 milieucategorie lager dan het toegestane (bestaande) bedrijf;
c. geen verslechtering van het woon- en (leef)milieu;
d. geen Bevi-inrichting;
e. geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
f. de in artikel 5.2.2 onder d genoemde oppervlakte niet wordt vergroot.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Omschakeling van bedrijf naar woonfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 45.1, het plan t wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een bedrijf naar een woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:
a. het bedrijf wordt permanent beëindigd;
b. voor het bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
d. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
    1. een reductie van minimaal 50% van de bestaande bebouwingsoppervlakte; voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van minimaal 250 m^2 (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
    2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
    3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m^2 of minder bedraagt;
    4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden worden

niet onevenredig geschaad;
5. de woningen zijn stedebouwkundig inpasbaar;
6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;

e. de regels van artikel 19 ('Wonen') zijn van toepassing;
f. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m^2;
g. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing wordt slechts verleend als aan de sloopverplichting is voldaan.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsvoorzieningen;
b. een rioolpersgemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolpersgemaal';
c. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waar onder parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:
a. maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen, zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' is aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte mag worden vergroot met 10%;
b. de bestaande goothoogte en bouwhoogte gelden als maximum.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte erfafscheidingen maximaal 3 m;
b. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 10 m;
c. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. buitenopslag met een bouwhoogte hoger dan 3 m en/of een oppervlakte groter dan 90 m^2.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. houtproductie;
b. behoud van aanwezige natuur - en/of landschappelijke waarden;
c. extensieve dagrecreatie;
d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder schuilhutten, observatiehutten, informatieborden, hekwerken, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. oppervlakte per bouwwerk maximaal 10 m^2;
b. bouwhoogte maximaal 3 m;
c. maximaal 2 gebouwen per hectare.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. op of in de in artikel 7.1 bedoelde gronden is het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan, met uitzondering van schuilhutten, informatieborden, straatmeubilair en perceelafscheidingen; het bouwen van perceelsafscheidingen is toegestaan mits deze aantoonbaar geen belemmering vormen voor aanwezige fauna;
b. bouwhoogte perceelsafscheiding en informatieborden maximaal 2 m;
c. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 1,5 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder c, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 7.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

7.3.1 oppervlakte van gebouwen

Voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. oppervlakte per gebouw maximaal 50 m^2.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie;
b. het al dan niet tijdelijk plaatsen van caravans of andere kampeermiddelen;
c. het gebruik van gebouwen en/of gronden voor detailhandel of horeca;
d. beoefenen van lawaaisporten, individueel of in groeps- of verenigingsverband;
e. opslaan, storten of bergen van materialen, producten of mest;
f. gebruik van gronden voor al dan niet kortstondig en/of incidentele evenementen, festiviteiten of manifestaties.

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

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van verhardingen;
b. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voorzover de Wet natuurbescherming of de bomenverordening Zevenaar 2019 niet van toepassing zijn.

7.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

De in artikel 7.5.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits beschermde waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. werken of werkzaamheden die reeds rechtmatig in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 7.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:
a. nut, noodzaak en wenselijkheid van de werken of werkzaamheden staat onvoldoende vast;
b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, dan wel;
c. door het stellen van voorwaarden kunnen de aanwezige ecologische- en landschappelijke waarden onvoldoende geborgd worden;
d. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten;
e. door initiatiefnemer geen zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de compensatie van het verloren areaal, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de aanwezige natuur- en/of landschapswaarden.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen;
b. verkoop streekeigen producten en ter plaatse geproduceerde producten;
c. dienstverlening;
d. een koffie- theeschenkerij en/of theetuin;
e. vergaderruimte;
f. (verblijfs)recreatie;
g. ondersteunende horeca;
h. 1 woning;
i. evenementen;
j. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen, terrassen, speelvoorzieningen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:
a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd;
d. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte pergola's, verkeersborden, kunstwerken, lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen maximaal 6 m;
b. bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
c. overige bouwwerken maximaal 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 onder e een omgevingsvergunning verlenen voor:

8.3.1 Bouwhoogte overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 10 m geldt de volgende voorwaarde:

a. de hogere bouwhoogte is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Evenementen

Het gebruik van de gronden voor evenementen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. maximaal 3 evenementen per jaar;
b. maximaal 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, inclusief vijvers en watergangen;
b. speelvoorzieningen;
c. kunstobjecten;
d. behoud van natuur- en landschappelijke waarden;
e. extensieve dagrecreatie in de openlucht;
f. één ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
g. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder voet- en fietspaden, water, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterberging, infiltratievoorzieningen en waterafvoer.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
a. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 6 m;
b. bouwhoogte speeltoestellen en kunstobjecten maximaal 6 m;
c. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie;
b. het al dan niet tijdelijk plaatsen van caravans of andere kampeermiddelen;

c. het beoefenen van lawaaisporten, individueel of in groeps- of verenigingsverband;
d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten of mest;
e. het gebruik van gronden voor al dan niet kortstondig en/of incidentele evenementen, festiviteiten of manifestaties.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voorzover de Wet natuurbescherming of de bomenverordening Zevenaar 2019 niet van toepassing zijn;
b. het dempen van watergangen en/of -partijen;
c. het aanbrengen van verhardingen.

9.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 9.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:
a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits het (structurele) groene karakter niet onevenredig wordt aangetast;
b. werken of werkzaamheden die reeds rechtmatig in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 9.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:
a. nut, noodzaak en wenselijkheid van de werken of werkzaamheden genoemd in artikel 9.4.1 staat onvoldoende vast;
b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
c. de waterhuishouding wordt onevenredig aangetast;
d. het structurele karakter van de groenzone wordt onaanvaardbaar aangetast;
e. door het stellen van voorwaarden kunnen natuur- en landschapswaarden of belangen van de waterhuishouding onvoldoende geborgd worden.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het uitoefenen van een horecabedrijf, waarbij uitsluitend een horecabedrijf is toegestaan in horeca-categorie 1 of horeca-categorie 2, met terras;
b. een bedrijfswoning;
c. detailhandel in de vorm van ter plaatse geproduceerde producten;
d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, water-, speel-, terras- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

10.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:
a. goothoogte maximaal 6 m;

b. bouwhoogte maximaal 10 m;
c. afstand van gebouwen tot de perceelgrens is minimaal 2,5 m;
d. oppervlak maximaal 465 m².

10.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. maximaal één (1) bedrijfswoning per bouwvlak;
b. een inpandige bedrijfswoning is toegestaan;
c. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 41.2 genoemde regels.

10.2.4 Bouwwerk geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
c. bouwhoogte palen maximaal 6 m;
d. bouwhoogte vlaggen- en lichtmasten maximaal 9 m;
e. bouwhoogte speelvoorzieningen maximaal 6 m;
f. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. uitoefening van horeca-activiteiten met een grote verkeersaantrekkende werking zoals bezorg- en/of afhaalservice of drive-in restaurants, met uitzondering van catering;
b. het gebruik van meer dan 50 m2 van gebouwen voor detailhandel in de vorm van verkoop van ter plaatse geproduceerde producten.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend voorzieningen zijn toegestaan zoals aangegeven in de tabel in artikel 11.3.1;
b. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en erven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

11.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:
a. de bestaande goothoogte en bouwhoogte gelden als maximum, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
b. oppervlakte maximaal zoals in onderstaande tabel is aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	**adres**	**maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing, inclusief overkappingen**
specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Aerdtsestraat	65 m²

specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Bijlandseweg	- m^2
specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Bijlandseweg (nabij jachthaven)	120 m^2
specifieke vorm van maatschappelijk - 4	Aerdtsedijk 49	126 m^2

met dien verstande dat de oppervlakte mag worden vergroot met 10%;

11.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
c. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten, maximaal 6 m;
d. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Bedrijfsactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - [nummer]' is uitsluitend in onderstaande tabel opgenomen activiteit toegestaan:

Ter plaatse van de aanduiding	adres	activiteit
specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Aerdtsestraat	algemene begraafplaats
specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Bijlandseweg	begraafplaats (oorlogsgraven)
specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Bijlandseweg (nabij jachthaven)	clubgebouw scouting
specifieke vorm van maatschappelijk - 4	Aerdtsedijk 49	studie, info- en expositieruimte

11.3.2 Strijdig gebruik

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

e. verhuur van (ondergeschikte) horecavoorzieningen voor al dan niet besloten feesten, partijen of bijeenkomsten.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de natuur- en landschapswaarden;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. extensief agrarisch medegebruik;
d. het behoud van cultuurhistorische waarden;
e. een hoogwatervluchtplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hoogwatervluchtplaats';
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - zandwinactiviteiten':
    1. een zandwininstallatie/zandzuiger;
    2. de winning, bewerking, verwerking, tijdelijke opslag, aan- en afvoer van zand, grind, klei en teelaarde;
    3. het uitvoeren van herinrichtings- en reconstructiewerken;

g. een tijdelijk gronddepot met een gezamenlijke maximaal volume van 265.000 m^3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke grondopslag' en 'specifieke vorm van natuur'- tijdelijke grondopslag';
h. een drijvende verwerkingsinstallatie ten behoeve van de zandwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - drijvende verwerkingsinstallatie';
i. een tijdelijke voorziening voor kleiopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - tijdelijke kleiopslag';
j. oeverrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'strand';
k. een activiteitenterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – activiteitenterrein';
l. een groepskampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – groepskampeerterrein';
m. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
n. een (tijdelijk) bezoekerscentrum en een vogelkijkhut, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatieve voorzieningen';
o. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', een tunnel ten behoeve van railverkeer;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - loswal transportroute' een transportroute van en naar de loswal;
q. sanitaire voorzieningen ten behoeve van camperplaatsen en de minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
r. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
s. nutsvoorzieningen;
t. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen waaronder:
    1. kunstwerken, ontsluitingswegen, voet-, ruiter- en fietspaden, meubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, vogelobservatievoorzieningen, kleinschalige parkeervoorzieningen, bewegwijzering en dergelijke;
    2. alsmede ten behoeve van het bepaalde onder f: steigers, laadpontons, vletten, bouwkeet, loswal en hellingbaan.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

12.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mits:
        - bouwhoogte maximaal 3 m;
        - oppervlakte maximaal 30 m^2;
    2. één vogelkijkhut ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatieve voorzieningen', mits:
        - oppervlakte maximaal 50 m2;
        - de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
    3. één (tijdelijk) bezoekerscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - recreatieve voorzieningen', mits:
        - oppervlakte maximaal 150 m2;
        - de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
    4. één recreatiewoning met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', mits:
        - bouwhoogte maximaal 3 m;
        - oppervlakte recreatiewoning maximaal 110 m^2;
        - oppervlakte bijgebouw bij een recreatiewoning maximaal 17 m^2;
    5. gebouwen ten behoeve van de zandwinactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm

van natuur - vaste walinstallatie', mits:
- bouwhoogte maximaal 8 m;
- gezamenlijke oppervlakte maximaal 600 m^2;

6. één bouwkeet, mits:
   - bouwhoogte maximaal 3,5 m;
   - oppervlakte maximaal 50 m^2.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - inlaat' is een inlaat toegestaan, mits:
   1. bouwhoogte maximaal 7 m;
   2. breedte maximaal 7 m;
   3. lengte maximaal 60 m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - overlaat' is een overlaat toegestaan, mits:
   1. bouwhoogte maximaal 8 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - uitlaat' is een uitlaat toegestaan, mits:
   1. breedte maximaal 8 m;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur - vaste walinstallatie’ en ‘specifieke vorm van natuur - drijvende verwerkinginstallatie’ zijn zandwin- en verwerkingsinstallaties toegelaten met een bouwhoogte van maximaal 22 m;
e. bouwhoogte perceelsafscheiding en informatieborden maximaal 2 m;
f. bouwhoogte overige bedrijfsinstallaties maximaal 8 m;
g. bouwhoogte vlaggen- en lichtmasten maximaal 9 m;
h. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 1,5 m.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Plaats en afmeting van bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van borging of bevordering van de natuur- en/of landschappelijke waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

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

a. gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie;
b. het al dan niet tijdelijk plaatsen van caravans of andere kampeermiddelen;
c. het gebruik van gebouwen en/of gronden voor detailhandel of horeca;
d. het beoefenen van lawaaisporten, individueel of in groeps- of verenigingsverband;
e. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten of mest;
f. het gebruik van gronden voor al dan niet kortstondige en/of incidentele evenementen, festiviteiten of manifestaties.

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

12.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. vellen van bomen;
b. rooien, verwijderen of slechten van houtgewassen, houtwallen of beplantingselementen;

c. dempen, verdiepen, verondiepen of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen of –partijen;
d. ingrepen in de (grond)waterhuishouding zoals het graven of dempen van sloten, het bouwen of slechten van dammen of stuwen, het aanleggen van een drainagestelsel;
e. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
g. het aanleggen van (onverharde) wegen, paden of banen;
h. aanbrengen van (overige) verhardingen.

12.5.2 Uitzonderingen

De in artikel 12.5.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:
a. werken of werkzaamheden welke betrekking hebben op de (zandwin)activiteiten op basis van verleende vergunningen (Ontgrondingsvergunning, Wabo-vergunning en/of Watervergunning);
b. werken of werkzaamheden welke noodzakelijk zijn om de in lid 12.1 vermelde functies te realiseren;
c. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits beschermde waarden niet onomkeerbaar worden aangetast;
d. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

12.5.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 12.5.1 onder c of d wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

12.5.4 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin het behoud van ecologische- en/of landschappelijke waarden, al dan niet door mitigerende en/of compenserende maatregelen, bij uitvoering naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond.

12.5.5 Toelaatbaarheid

De in artikel 12.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:
a. nut, noodzaak of wenselijkheid van de werken of werkzaamheden staat onvoldoende vast;
b. door uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, doen onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- en/of landschapswaarden, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor activiteiten genoemd in artikel 12.5.1 onder a en b in ieder geval worden geweigerd indien verloren areaal onvoldoende wordt gecompenseerd. Voor deze compensatie gelden de volgende regels:
    1. compensatie is gelijkwaardig;
    2. indien houtopstand als bedoeld in de Boswet wordt geveld bedraagt de compensatie 133% van het verloren areaal voor bos met een ontwikkeltijd tot 25 jaar, respectievelijk 167% voor bos met een ontwikkeltijd van 25 jaar of meer;
    3. compensatie wordt zo veel mogelijk gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied;
    4. indien compensatie niet aangesloten of in de directe nabijheid van het aangetaste gebied kan worden gerealiseerd, kan deze elders binnen de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' gerealiseerd worden;
    5. er ontstaat een duurzame situatie;
c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- en/of landschapswaarden onvoldoende geborgd worden;
d. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten;
e. door initiatiefnemer geen zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de compensatie van het verloren areaal of mitigerende maatregelen, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 13 Recreatie - Verblijfsrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kampeerterreinen;
b. ondergeschikte horeca;
c. ondergeschikte detailhandel in de vorm van een kampwinkel of kiosk;
d. ondergeschikte kantoor;
e. kleinschalige recreatieve voorzieningen;
f. bedrijfswoningen;
g. het uitoefenen van een horecabedrijf, uitsluitend tot en met categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
h. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
i. een speelpark, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelpark';
j. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
k. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, sanitaire voorzieningen, schuilgelegenheden, water- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, en verhardingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen, inclusief overkappingen, ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen gelden de volgende regels:

a. goothoogte maximaal 4 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
b. bouwhoogte maximaal 6 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
c. oppervlakte maximaal zoals in onderstaande tabel is aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	**adres**	**maximale oppervlakte bebouwing, inclusief overkappingen**
specifieke vorm van recreatie - terrein 2	Heuvelakkersestraat 18 Aerdt	643 m^2
specifieke vorm van recreatie - terrein 3	Bijland 3 Tolkamer	0 m^2
specifieke vorm van recreatie - terrein 4	Zwarteweg 2 Tolkamer	0 m^2
specifieke vorm van recreatie - recreatiebungalows, specifieke vorm van recreatie - speelpark en horeca, gezamenlijk	Eltenseweg 6/10 Lobith	gemeenschappelijke voorzieningen 4.000 m^2 hotel-restaurant-café 367 m^2

met dien verstande dat de oppervlakte mag worden vergroot met 10%.

13.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. maximaal 1 bedrijfswoning per bestemmingsvlak dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

b. voor bedrijfswoningen gelden de in artikel 41.2 genoemde regels.

13.2.4 Recreatieve onderkomens

Voor recreatieve onderkomens gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - (...)' zijn standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen, zoals tent, tourcaravan, kampeerauto toegestaan en de in onderstaande tabel opgenomen recreatie onderkomens:

Ter plaatse van de aanduiding	adres	onderkomens
specifieke vorm van recreatie - terrein 2	Heuvelakkersestraat 18 Aerdt	155 stacaravans 2 trekkershutten
specifieke vorm van recreatie - terrein 3	Bijland 3 Tolkamer	1 chalet al dan niet met sanitaire voorzieningen ten behoeve van de camperplaatsen en de minicamping 20 camperplaatsen
specifieke vorm van recreatie - terrein 4	Zwarteweg 2 Tolkamer	20 camperplaatsen
specifieke vorm van recreatie - recreatiebungalows	Eltenseweg 6/10 Lobith	50 recreatiewoningen

b. de totaal toegestane bebouwingsoppervlakte ten behoeve van recreatiebungalows is 3.500 m²;
c. goothoogte recreatiewoning maximaal 3 m;
d. bouwhoogte recreatiewoning maximaal 6 m;
e. oppervlakte stacaravan met bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m^2;
f. bouwhoogte stacaravan, bijgebouwen en overkappingen maximaal 3,5 m;
g. oppervlake trekkershut maximaal 16 m^2;
h. goothoogte trekkershut maximaal 3 m;
i. bouwhoogte trekkershut maximaal 4,5 m;
j. oppervlakte chalet maximaal 70 m^2.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte speeltoestellen, vlaggen- en verlichtingsmasten maximaal 9 m;
b. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 13.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 13.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

13.3.1 Oppervlakte bedrijfsgebouwen

Voor een grotere oppervlakte bedrijfsbebouwing als genoemd in artikel 13.2.2 onder a gelden de volgende voorwaarden:

a. oppervlakte maximaal 15% van het bestemmingsvlak, met een maximum van 1.500 m^2;
b. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;

13.3.2 Grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:

a. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
b. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
c. de grondopstelling compact en geconcentreerd is vormgegeven;
d. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 2 m;
e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van

burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Ondergeschikte detailhandel

Het gebruik van gronden en bedrijfsgebouwen voor kleinschalige detailhandel (kampwinkel) is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend ten dienste van de hoofdbestemming;
b. bruto vloeroppervlak maximaal 50 m2.

13.4.2 Ondergeschikte horeca

Het gebruik van gronden en bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte horeca is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. oppervlakte maximaal 150 m2;
b. toegang uitsluitend via die hoofdingang van de hoofdactiviteit (het terrein) (geen aparte directe of indirecte toegang);
c. horeca mag niet zodanig prominent aanwezig zijn dat het de uitstraling van een regulier horecabedrijf krijgt;
d. verhuur tijdens of buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.

13.4.3 Verharding

Binnen de bestemming is maximaal 2.000 m2 (half)verharding per hectare toegestaan.

13.4.4 Strijdig gebruik

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

a. het (laten) bewonen van recreatieverblijven of andere kampeermiddelen;
b. gebruik/ verhuur van ruimte ten behoeve van al dan niet besloten feesten of partijen;
c. het toegestane chalet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - terrein 3' moet verrijdbaar zijn en is alleen in het seizoen van 1 april tot 1 november toegestaan.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport;
b. ondergeschikte horeca;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder parkeergelegenheden, verhardingen, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op of in de in 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

14.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. maximale oppervlakte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' is aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte mag worden vergroot met 10%;
b. goothoogte maximaal 8 m;
c. bouwhoogte maximaal 8 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte palen en (vlaggen)masten maximaal 20 m;
b. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 2,5 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Ondergeschikte horeca

Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte horeca is toegestaan

onder de volgende voorwaarden:
a. oppervlakte maximaal 25% van de bebouwing met een maximum van 50 m2, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de (ondergeschikte) detailhandel en (ondergeschikte) horeca niet meer bedraagt dan 25% van de bebouwing;
b. uitsluitend horeca categorie 1;
c. geen buitenopslag of stalling van goederen;
d. oppervlakte terrasvoorziening maximaal 50 m2, met dien verstande dat de afstand van een woning van derden minimaal 30 m bedraagt;
e. de horeca mag niet zodanig prominent aanwezig zijn dat de naar de openbare weg gekeerde gevel en de gevel waar de ingang van de hoofdactiviteit is gevestigd de uitstraling van een regulier horecabedrijf krijgt;
f. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit; de hoofdactiviteit dient tevens geopend te zijn als de horeca dit is;
g. verhuur tijdens of buiten openingstijden voor al dan niet besloten feesten en partijen is niet toegestaan.

14.3.2 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. gebruik/verhuur van de (ondergeschikte) horeca-voorziening voor al dan niet besloten feesten, partijen of bijeenkomsten;
b. het gebruik van onbebouwde gronden anders dan als parkeergelegenheid, bij onvoldoende parkeercapaciteit op eigen terrein.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, pleinen en parkeervoorzieningen;
b. fiets- en voetpaden;
c. groen, watergangen en - partijen;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waar onder viaducten, bruggen en bijbehorende taluds, duikers, bouwwerken voor geleiding, beveiliging en regeling van het wegverkeer, lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

15.2 Bouwregels

Op of in de in 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

15.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte van bouwwerken (geen gebouw zijnde) ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting maximaal 8 m;
b. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 4 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde 15.2.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5, een omgevingsvergunning verlenen voor:

15.3.1 bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor een hogere bouwhoogte van bewegwijzeringborden, signaleringsborden en -portalen en verlichtingsornamenten zoals genoemd in artikel 15.2.2 gelden de volgende voorwaarden:

a. nut, noodzaak en wenselijkheid van een afwijkende bouwhoogte voldoende vaststaat;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 m.

15.4 Strijdig gebruik

Strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. verkoop van motorbrandstoffen;
b. detailhandel;
c. horeca;
d. opslag-, storten-, stallen of bergen van, al dan niet aan het normale gebruik onttrokken, voertuigen.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterhuishouding, waar onder waterlopen, waterberging, infiltratievoorzieningen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. watergangen en -partijen met daarbij behorende taluds, schouwpaden en oevers;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. behoud en ontwikkeling van natuurwaarden;
e. oeverrecreatie;
f. ter plaatse van de aanduiding 'veerhaven', een veerverbinding;
g. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
i. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen en kunstobjecten, uitgezonderd steigers en andere aanlegplaatsen.

16.2 Bouwregels

Op of in de in 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

16.2.1 Gebouwen

Op of in de in 16.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen, inclusief overkappingen, worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwen van steigers en aanlegplaatsen is niet toegestaan;
b. drijvende of grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
c. bouwhoogte maximaal 3 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en wateroppervlakten voor verblijfsrecreatie;
b. het al dan niet tijdelijk plaatsen van caravans, boten of andere kampeermiddelen; het beoefenen van lawaaisporten, individueel of in groeps- of verenigingsverband;
c. het gebruik van gronden voor al dan niet kortstondig en/of incidentele evenementen, festiviteiten of manifestaties.

Artikel 17 Water - Recreatieplas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - recreatieplas' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterhuishouding (zoals waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen);
b. instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden;
c. overige voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen en kuntsobjecten, uitgezonderd zijn steigers en andere aanlegplaatsen;

alsmede voor:
d. een jachthaven met bijbehorende voorzieningen, drijvende recreatiewoningen en een drijvende bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
e. een speedbootbaan met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speedbootbaan';
f. een vaste ligplaats voor een oliebunkerschip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oliebunkerschip';
g. een drijvende verwerkingsinstallatie (zand-grind-classificeerinstallatie) voor de verwerking van gewonnen grondstoffen uit het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - drijvende verwerkingsinstallatie' met bijbehorende voorzieningen;
h. water- en oeverrecreatie, pleziervaart, water- en hengelsport;
i. tijdelijke opslag van grind en zand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
j. groenvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op of in de in 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:
a. op of in de in 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bestaande gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat;
b. maximaal 20 drijvende recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
c. oppervlakte drijvende recreatie- of bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' maximaal 70 m^2;
d. bouwhoogte drijvende recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gemeten vanaf de waterlijn maximaal 5 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte van de drijvende verwerkingsinstallatie maximaal 20 meter.
b. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

Artikel 18 Water - Rivier

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Rivier' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterhuishouding (zoals waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen);
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals water-, ijs- en sedimentafvoer;
c. overige voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen en kunstobjecten, uitgezonderd zijn steigers en andere aanlegplaatsen;
d. beroepsvaart en pleziervaart;

alsmede voor:
e. een auto-afzetsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - auto-afzetsteiger';
f. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegsteiger';
g. een horecabedrijf in horeca-categorie 1 of horeca-categorie 2 , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van water - horeca';
h. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
i. een vaste ligplaats voor een schip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats voor een nautisch object';
j. een vaste ligplaats voor een oliebunkerschip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - oliebunkerschip';
k. ligplaats voor schepen voor vervoer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - loswal vervoerschip';
l. wonen in een schip, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
m. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', een tunnel ten behoeve van railverkeer;
n. extensief recreatief medegebruik;
o. groenvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op of in de in 18.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:
a. op of in de in 18.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bestaande gebouwen en overkappingen toegestaan.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte maximaal 2,5 m.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. een caravanstalling', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - caravanstalling';
c. recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
d. tuinen en erven, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

e. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op of in de in 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

19.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

a. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, dan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak;
b. voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 41.2 genoemde regels;
c. hoofdgebouwen worden, indien een bouwvlak is aangegeven, uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' bedraagt de oppervlakte voor hoofdgebouwen maximaal zoals aangegeven;
    2. indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen', dan zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en het bouwvlak en bedraagt de oppervlakte bijgebouwen en overkappingen maximaal 25 m^2;
e. herbouw van het hoofdgebouw maximaal 3 m van de bestaande bebouwingscontour;
f. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst in de bestaande voorgevelrooilijn of in de voorgevelrooilijn die parallel loopt met de bestaande voorgevelrooilijn;
g. oppervlakte van recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' maximaal 120 m^2;
h. bouwhoogte van recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' maximaal 6m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
c. bestaande paardenbakken voor hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:
    1. oppervlakte maximaal 800 m^2;
    2. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
    3. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
        - afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
        - bouwhoogte maximaal 6 m;
        - lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.
d. grondgebonden zonnepanelen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
    2. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
    3. de grondopstelling is compact en geconcentreerd is vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning;
    4. de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
    5. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer bedraagt dan 2 meter en is via een palencontructie verbonden;
e. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een bijbehorende bouwwerken voor de primaire woonfunctie en/of als zelfstandige woning, met uitzondering voor mantelzorg.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 19.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 19.4, een omgevingsvergunning verlenen voor:

19.4.1 Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend als nevenactiviteit uitgeoefend door (één van) de bewoner(s) van de woning;
b. uitsluitend horeca categorie 1;
c. oppervlakte (exclusief terras) maximaal 50 m^2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m^2;
d. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. oppervlakte maximaal 50 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
    2. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
    3. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. geen buitenopslag of stalling van goederen;
f. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen.

19.4.2 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend als nevenactiviteit gerund door (één van) de bewoner(s) van de woning;
b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
c. afstand tot een naburig kampeerterrein minimaal 250 m;
d. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte van het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
e. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober op het terrein aanwezig zijn;
f. een mini-camping aansluitend op het bestemmingsvlak wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. aangetoond is dat het ondoelmatig is om om de mini-camping geheel of gedeeltelijk binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' te realiseren;
    2. er ter plaatse van de mini-camping geen kernkwaliteiten (overige zone - Groene ontwikkelingszone, Waarde - Ganzenrustgebied, Waarde - Nationaal Landschap) uit de provinciale omgevingsverordening gelden;
    3. oppervlakte maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte van een mini-camping bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
    4. direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen';
    5. gelegen buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
    6. uitsluitend binnen de bestemming 'Agrarisch';
    7. voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel;
    8. voorzieningen (waar onder sanitaire voorzieningen en bergingen) mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gesitueerd;
g. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

Artikel 20 Wonen - Landgoed

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. ontwikkeling en beheer van tuinen, gewassen, natuur en houtopstanden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis 1', beheer en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing, 3 wooneenheden, kantoor, trouwlocatie en ondergeschikte horeca met kleinschalige recreatieve sport- en spelvoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis 2', 2 woningen en beroep aan huis;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis 3', beheer en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing en beroep aan huis;
f. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen, waar onder tuinen, erven en verhardingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op of in de in 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd.

20.2.2 Landhuis 1

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis 1' gelden de volgende regels:
a. bestaande goot- en bouwhoogte;
b. bestaande oppervlakte;
c. maximaal 3 wooneenheden.

20.2.3 Landhuis 2

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis 2' gelden de volgende regels:
a. maximaal 2 hoofdgebouwen;
b. maximaal 1 wooneenheid per hoofdgebouw;
c. goothoogte hoofdgebouw maximaal 6 m;
d. bouwhoogte hoofdgebouw maximaal 10 m;
e. inhoud per hoofdgebouw maximaal 750 m^3;
f. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de goothoogte bijbehorende bouwwerken maximaal 3 m;
g. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de bouwhoogte bijbehorende bouwwerken maximaal 6 m;
h. oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m^2 per hoofdgebouw.

20.2.4 Landhuis 3

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis 3' gelden de volgende regels:
a. maximaal 1 hoofdgebouw met maximaal 2 wooneenheden in het gebouw, overeenkomstig de bestaande:
    1. goot- en bouwhoogte;
    2. oppervlakte;
b. maximaal 1 wooneenheid in een bijbehorend bouwwerk:
    1. maximum oppervlakte 120 m^2;
    2. goothoogte maximaal 3 m;
    3. bouwhoogte maximaal 8 m;

c. maximaal 1 bijbehorend bouwwerk:
    1. maximum oppervlakte 180 m^2;
    2. goothoogte maximaal 3 m;
    3. bouwhoogte maximaal 6 m;

20.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
c. bouwhoogte vlaggen- en verlichtingsmasten maximaal 8 m;
d. oppervlakte zwembaden maximaal 75 m^2;
e. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 2,5 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 20.2.2, 20.2.3, 20.2.4, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 20.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

20.3.1 uitbreiden van het hoofdgebouw

Voor het uitbreiden van het hoofdgebouw gelden de volgende voorwaarden:
a. uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel;
b. de uitbreiding ten opzichte van de bestaande bebouwing is niet groter dan 50 m^2;
c. de cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast.

20.3.2 grondgebonden zonnepanelen

Voor het bouwen van grondgebonden zonnepanelen gelden de volgende voorwaarden:
a. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren dan wel de cultuurhistorische waarde onevenredig wordt aangetast;
b. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
c. de grondopstelling is compact en geconcentreerd is vormgegeven;
d. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 3 meter en deze is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
e. de cultuurhistorische waarden worden niet aangetast;
f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan.

20.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ten behoeve van borging of bevordering van de cultuurhistorische waarden.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Landhuis 1 - bewoning in bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis 1' is het toegestaan bijgebouwen te gebruiken voor bewoning.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in 20.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5 en 20.6, een omgevingsvergunning verlenen voor:

20.6.1 Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend horeca categorie 1;
b. oppervlakte (exclusief terras) maximaal 50 m^2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m^2;
c. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. oppervlakte maximaal 50 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
    2. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
d. geen buitenopslag of stalling van goederen;
e. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen.

Artikel 21 Leiding - Gas

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
a. ondergrondse aardgastransportleiding;
b. veiligheidszone;
c. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Op of in de in 21.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd onder de volgende voorwaarde:
a. bouwhoogte maximaal 2,5 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits:
a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

21.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren , ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

21.4.2 Uitzonderingen

De in artikel 21.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:
a. normale spit- of ploegwerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de gastransportleiding betreffen;
c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit

bestemmingsplan.

21.4.3 Advies

Ten aanzien van de werkzaamheden genoemd in 22.4.1 wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

21.4.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 21.4.1 genoemde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. door de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de belangen van de aardgastransportleiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen;
b. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

Artikel 22 Leiding - Hoogspanningsverbinding

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
d. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

Op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. binnen een zone van 36 m aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsmast mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van een hoogspanningsleiding;
b. bouwhoogte maximaal 35 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 22.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 44.5, een omgevingsvergunning verlenen voor:

22.3.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsleiding geen bezwaar bestaat;
b. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

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

22.4.1 Vergunningplicht

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

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte niveau door ontgronding, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het

verhogen of verlagen van het waterpeil;
d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
e. het aanleggen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid omschreven bestemming;
f. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
g. het aanleggen van zonneparken.

22.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 22.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:
a. normale spit- of ploegwerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de hoogspanningsleiding betreffen;
c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

22.4.3 Advies

Ten aanzien van de werkzaamheden genoemd in 22.4.1 wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

22.4.4 Toelaatbaarheid

De in 22.4.4 genoemde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:
a. door de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect verwachten gevolgen daarvan, worden de belangen van de hoogspanningsleiding in onevenredige mate aangetast;
b. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

Artikel 23 Leiding - Riool

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
a. ondergrondse rioolpersleiding;
b. veiligheidszone;
c. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Op of in de in 23.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
a. binnen een zone van 5 m aan weerszijden van het hart van de rioolpersleiding, mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de rioolpersleiding;
b. bouwhoogte maximaal 2,5 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in 23.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 23.3, een omgevingsvergunning verlenen voor:

23.3.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
a. voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de rioolpersleiding geen bezwaar bestaat;
b. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

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

23.4.1 Vergunningplicht

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

a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
b. het verrichten van graafwerkzaamheden;
c. het aanbrengen van oppervlakte verhardingen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het drijven van voorwerpen in de grond.

23.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 23.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. normale spit- of ploegwerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de rioolpersleiding betreffen;
c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

23.4.3 Advies

Ten aanzien van de werkzaamheden genoemd artikel 23.4.1 wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

23.4.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 23.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. door de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de belangen van de rioolpersleiding in onevenredige mate aangetast;
b. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

24.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

24.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 0 m2 en dieper dan 0 m.

24.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

24.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 24.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

25.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

25.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 0,4 m.

25.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

25.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 25.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden omvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

26.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

26.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 200 m2 en dieper dan 0,4 m.

26.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

26.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 26.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

27.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

27.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 0,4 m.

27.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

27.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 27.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 5

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

28.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

28.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 0,5 m;
b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

28.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

28.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 28.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden omvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 6

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

29.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 10.000 m2.

29.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

29.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 29.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 7

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

30.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 1,0 m.

30.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

30.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 30.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 8

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

31.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

31.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 2.500 m2 en dieper dan 1,0 m.

31.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

31.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 31.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 9

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 9' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

32.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

32.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 2.500 m2.

32.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

32.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 32.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;

c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 10

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 10' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

33.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

33.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemingrepen groter dan 100 m2.

33.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

33.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 33.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden omvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed.

34.2 Toetsingsfunctie

Bij de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, alsmede bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient rekening worden gehouden met de in lid 34.1 genoemde waarden en belangen.

Artikel 35 Waarde - Ganzenrustgebied

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ganzenrustgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van rustgebieden voor overwinterende ganzen.

35.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ter plaatse van de gronden als bedoeld in 36.1 met een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, tenzij:

a. er geen sprake is van strijd met het provinciale belang; of
b. per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn en de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

Artikel 36 Waarde - Nationaal Landschap

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Nationaal Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuur- en landschapswaarden.

36.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ter plaatse van de gronden als bedoeld in 36.1 met een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, tenzij:

a. er geen sprake is van strijd met het provinciale belang; of
b. op basis van onderzoeksresultaten blijkt dat de activiteit of ontwikkeling wordt verricht op een locatie waar de nadelige gevolgen voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen zoveel mogelijk worden beperkt en na het verrichten minimaal 500 hectare in het betreffende ganzenrustgebied overblijft.

Artikel 37 Waarde - Natuur en landschap

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuur- en landschapswaarden.

37.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ter plaatse van de gronden als bedoeld in 37.1 met een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, tenzij:

a. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
b. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
c. de negatieve effecten op de kernwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en

d. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

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

37.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. vellen van bomen;
b. rooien, verwijderen of slechten van houtgewassen, houtwallen of beplantingselementen;
c. dempen, verdiepen, verondiepen of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen of –partijen;
d. ingrepen in de (grond)waterhuishouding zoals het graven of dempen van sloten, het bouwen of slechten van dammen of stuwen of het aanleggen van een drainagestelsel;
e. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
f. het wijzigen van de perceelindeling door het dempen of graven van sloten en greppels of het slechten of planten van beplantingselementen;
g. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
h. het aanleggen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
i. aanbrengen van (overige) verhardingen.

37.3.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder artikel 37.3.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. betrekking hebben op de (zandwin)activiteiten op basis van verleende vergunningen (Ontgrondingsvergunning, Milieuvergunning, Wabo-vergunning en/of Watervergunning);
b. vellen van bomen in het kader van de normale bosexploitatie;
c. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de beschermde waarden niet onomkeerbaar worden aangetast;
d. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

37.3.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 37.3.1 onder c of d wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

37.3.4 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin het behoud aanwezige landschappelijke, ecologische – en/of natuurwaarden, al dan niet door mitigerende en/of compenserende maatregelen, bij uitvoering naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond.

37.3.5 Toelaatbaarheid

De in artikel 37.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. nut, noodzaak of wenselijkheid van de werken of werkzaamheden staat onvoldoende vast;
b. door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, doen onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- en landschapswaarden, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor activiteiten genoemd in artikel 37.3.1 onder a en b in ieder geval wordt geweigerd indien het verloren areaal onvoldoende wordt gecompenseerd. Voor deze compensatie gelden de volgende regels:
    1. compensatie is gelijkwaardig;
    2. indien een houtopstand als bedoeld in de Boswet wordt geveld bedraagt de compensatie 133% van

het areaal voor bos met een ontwikkeltijd tot 25 jaar, respectievelijk 167% voor bos met een ontwikkeltijd van 25 jaar of meer. Voor bos met een ontwikkeltijd van meer dan 100 jaar geldt tevens nog een extra compensatie;
3. compensatie wordt zo veel mogelijk gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat het wordt gerealiseerd in of in aansluiting op de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap';
4. indien compensatie niet in de directe nabijheid van het aangetaste gebied kan worden gerealiseerd, kan deze elders binnen de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' gerealiseerd worden;
5. er ontstaat een duurzame situatie;

c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- en landschapswaarden onvoldoende geborgd worden, met dien verstande dat voor activiteiten genoemd in artikel 37.3.1 onder a en b de regels genoemd onder a.1 t/m a.5 van toepassing zijn;
d. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten;
e. door initiatiefnemer is geen zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de compensatie van het verloren areaal, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 38 Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed, waaronder het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, van sediment en van ijs en het vergroten van de afvoercapaciteit van de rivier;
b. de waterhuishouding.

Eén en ander onder de navolgende voorwaarden en regels.

38.2 Bouwregels

a. In of op de voor stroomvoerend regime bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits:
   1. de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming en het behoud van het stroomvoerend vermogen van het rivierbed;
   3. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken rivierbeheerder en overeenstemming is bereikt met de betrokken rivierbeheerder;
   4. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatwerk gewaarborgd blijft;
   5. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
   6. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
   7. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn,

   met dien verstande dat indien het een niet-riviergebonden activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie, geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
b. In afwijking van het bepaalde in lid 38.2 sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen:
   1. omgevingsvergunningvrije activiteiten;
   2. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
   3. overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;

4. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer- of -verruiming;
5. tijdelijke activiteiten,

een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 38.2 sub a onder punt 4 tot en met 6.

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

38.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de in lid 38.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het planten, vellen of rooien van houtgewas en bomen;
d. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

38.3.2 Toetsingsgronden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.3.1 moet worden geweigerd indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het stroomvoerend vermogen van het rivierbed en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

38.3.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 38.3.1 wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

38.3.4 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.3.1 is vereist voor:

a. betrekking hebben op de (zandwin)activiteiten op basis van verleende vergunningen (Ontgrondingsvergunning, Milieuvergunning, Wabo-vergunning en/of Watervergunning);
b. werken en/of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
c. werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 39 Waterstaat - Waterkering

39.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering;
b. bescherming en instandhouding van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

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

39.2.1 Vergunningplicht

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

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
c. aanbrengen van verhardingen, voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

39.2.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder lid 39.2.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

39.2.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 39.2.1 wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

39.2.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 39.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

a. door uitvoering bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de waterstaatkundige belangen of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate aangetast;
b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 40 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 41 Algemene bouwregels

41.1 Bestaande bouw

a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden voor die betreffende situatie als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van

inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 en 3 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.

41.2 (bedrijfs)woning

41.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:
a. goothoogte maximaal 4,5 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
b. bouwhoogte maximaal 11 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
c. maximale oppervlakte 150 m², met dien verstande op het perceel Houberg 1 Lobith de maximale oppervlakte 600 m^2 bedraagt.

41.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. afstand tussen de (zij)gevel van de (bedrijfs)woning en de gevel van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
b. de totaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m2;
c. de oppervlakte onder b mag worden vermeerderd met 50% van te slopen bijbehorende bouwwerken die legaal aanwezig zijn op een perceel, tot een maximale totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 375 m².
d. goothoogte maximaal 3 m;
e. bouwhoogte maximaal 5,5 m;
f. bij de toepassing van de voorwaarden genoemd onder a t/m d wordt een uitbreiding van een oorspronkelijk hoofdgebouw niet aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk voor zover die uitbreiding voor een primaire woonfunctie wordt gebruikt.

41.3 Nadere eisen ten behoeve van de waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning ter waarborging van de (toekomstige) waterhuishouding nadere eisen stellen met betrekking tot waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbergings- en/of infiltratievoorzieningen, oppervlakteverharding of andere maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing.

41.4 Ondergronds bouwen

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
a. ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan;
b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Artikel 42 Algemene aanduidingsregels

42.1 Geluidzone - industrie

42.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het functioneren van geluidproducerende bedrijven.

42.1.2 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone-industrie’ is het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

42.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

42.2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het functioneren van de molen en zijn waarde als landschappelijk element.

42.2.2 Bouwregels

Op de in artikel 42.2.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels voor nieuwbouw en opgaande beplanting:

a. hoogte maximaal 'x/75+0,2*16,3, waarbij

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters);

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving;

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie;

z = askophoogte.

b. voor het overige wordt voldaan aan hetgeen elders in deze is bepaald.

42.3 overige zone - Groene ontwikkelingszone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Groene ontwikkelingszone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de verbetering van de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied;
b. het verwijderen van een houtopstand als bedoeld in de Boswet is niet toegestaan, met uitzondering van de normale bosexploitatie.

42.4 veiligheidszone - bedrijf

42.4.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijf' het volgende:

a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-bedrijf' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

42.4.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'veiligheidszone-bedrijf' voor kwetsbare objecten.

Artikel 43 Algemene gebruiksregels

43.1 Beroep en bedrijf aan huis

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor beroep en bedrijf aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. bij een bestaande (bedrijfs)woning;
b. de woonfunctie blijft in stand;
c. het beroep of bedrijf aan huis is een activiteit in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;

d. geen horeca, casino, seksinrichting of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of webwinkelinternetverkoop (zonder afhaalpunt en/of showroom) of in de regels anders is bepaald;
e. geen activiteit met grote bezoekersaantallen of verkeersaantrekkende werking;
f. een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
g. geen buitenopslag of stalling van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
h. het bruto vloeroppervlak voor beroep en bedrijf (inclusief opslag e.a.) bedraagt niet meer dan 40% van de oppervlakte van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m^2, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca, niet meer dan 150 m^2 bedraagt;
i. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer '318 'Toekomstbestendig parkeren';
j. de verkeersveiligheid wordt niet onevenredig geschaad;
k. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

43.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woonfunctie blijft in stand;
b. maximaal 10 overnachtingsplaatsen;
c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, met dien verstande dat is voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per kamer, dan wel voor kamers groter dan 30 m^2 minimaal 1 parkeerplaats per 15 m^2;
d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een (aparte) kookgelegenheid niet is toegestaan;
e. bij een woonbestemming bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca niet meer dan 150 m^2;
f. onverkort het gestelde onder e, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten , waaronder bed&breakfast, niet meer dan ter plaatse is toegestaan.

43.3 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

43.4 Vormen van verboden gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:
a. een seksinrichting;
b. Bevi-inrichtingen;
c. detailhandel;
d. sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
e. (permanente) opslag of stalling van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
f. een stand- of ligplaats van onderkomens;
g. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, danwel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
h. opslag van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop in verband met het onderhoud van de waterloop ingevolge een wettelijke onderhoudsplicht;
i. opslag van verpakkingsmaterialen, al dan niet voor hun gebruik geschikte werktuigen en machines

danwel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen en kassen ten behoeve van het wonen of recreatief verblijf;
k. beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen;
l. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning, zijnde bewoning door een persoon die niet met het ter plaatse gevestigde bedrijf is verbonden en wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
m. het gebruik van een woning of wooneenheid voor de huisvesting van meer dan één huishouden;

, voor zover dit niet op grond van de regels in dit plan is toegestaan.

Artikel 44 Algemene afwijkingsregels

44.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor:
a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de energie- en communicatievoorziening, afvalverwerking, waterhuishouding of wachthuisjes voor vervoersdiensten onder de volgende voorwaarden;
    1. hoogte gebouwen maximaal 4 m;
    2. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;
    3. oppervlakte gebouwen maximaal 20 m^2;
b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, keermuren, bruggen, verkeersgeleiders en wegverlichtingsapparatuur;
c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen met die tracés - tot maximaal 3 m -, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd indien op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
d. afwijkingen van bestemmings- of bouwperceelsgrenzen tot maximaal 3 m, in andere gevallen dan bedoeld onder c, indien daardoor de uitvoering van een bouwplan in verband met de uitmeting in het terrein, de verkaveling of de situering ter plaatse, wordt mogelijk gemaakt, zonder de stedenbouwkundige opzet of vormgeving van het plan of de belangen van derden in onevenredige mate te schaden;
e. overschrijding van de bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de verbeelding, met maximaal 1,5 m, door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lifthuizen en dergelijke;
f. het overschrijden van de in de regels genoemde maximum bouwhoogte ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, trappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de genoemde bouwhoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden en sprake is van ondergeschikte bouwdelen;
g. antennemasten hoogte tot maximaal 15 m;
h. ooievaarsnesten met een maximale hoogte van 12 m.

mits,
a. de waarden die het plan beoogt te beschermen niet in onevenredige mate worden geschaad;
b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

44.2 Bedrijfscategorie beroep en bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bedrijfscategorie zoals bedoeld in artikel 43.1 onder c. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf aan huis is naar aard en ruimtelijke effecten gelijk te stellen is met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 of categorie 2;
b. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 43.1.

44.3 Dubbele bewoning of woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor dubbele bewoning, dan wel woningsplitsing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
a. de (bedrijfs)woning is op grond van de erfgoedwet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
b. de inhoud van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt minimaal 900 m³;
c. oppervlakte bijbehorende bebouwing bedraagt maximaal 75 m² per wooneenheid;
d. de bestaande bouwmassa wordt als gevolg van dubbele bewoning niet vergroot, met dien verstande dat de totale (gezamenlijke) oppervlakte bijbehorende bouwwerken uitgebreid mag worden tot maximaal 150 m²;
e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
f. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 44.5.

44.4 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
a. uitsluitend bij en ten behoeve van een (bedrijfs)woning;
b. maximaal 1 paardenbak per woning, met dien verstande dat maximaal 1 paardenbak per agrarisch bouwvlak is toegestaan;
c. uitsluitend binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, met dien verstande dat het oprichten van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak 'Wonen', dan wel het agrarisch bouwvlak, uitsluitend is toegestaan indien aangetoond is dat het ondoelmatig is een paardenbak binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak op te richten;
d. niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Natuur';
e. afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
f. oppervlakte maximaal 800 m^2;
g. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
h. is aangetoond dat de paardenbak geen significant negatieve effecten heeft in omliggende Natura 2000-gebieden;
i. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
    2. bouwhoogte maximaal 6 m;
    3. lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.

44.5 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden verleend indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is, dan wel dat het oprichten van een bouwwerk overeenkomstig de bouwregels van het betreffende artikel ondoelmatig is;
b. de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
c. kernkwaliteiten van de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' worden per saldo en naar rato van de ingreep versterkt en de samenhang blijft behouden;
d. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer

'318 'Toekomstbestendig parkeren';
e. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
f. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;

Artikel 45 Algemene wijzigingsregels

45.1 Algemene voorwaarden voor bestemmingswijziging

Een bestemmingwijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden vastgesteld indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
b. er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt ter plaatse van gronden als bedoeld in 'overige zone - groene ontwikkelingszone', tenzij:
    1. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone uit de provinciale omgevingsverordening, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
    2. de samenhang niet verloren gaat.
c. er blijft sprake van een logische en compacte opzet van bebouwing;
d. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer '318 'Toekomstbestendig parkeren';
e. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
f. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
g. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de wijziging worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
h. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
    1. het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
    2. het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
    3. in het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien is van een watertoets);
    4. het plan past binnen de geldende beleidskaders;
    5. het plan economisch uitvoerbaar is;
j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet gewaarborgd zijn, zowel planologisch als financieel;
k. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

Artikel 46 Overige regels

46.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende geschikte parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer

'318 'Toekomstbestendig parkeren';
b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer '318 'Toekomstbestendig parkeren';
c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

46.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

a. Waar een enkelbestemming uit dit plan samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de regels van de bestemming 'Leiding - Gas';
    2. in de tweede plaatse de bestemmingen 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Leiding - Riool';
    3. in de derde plaats de regels van de bestemmingen 'Waterstaat - Stroomvoerend deel rivierbed' en 'Waterstaat - Waterkering';
    4. in de vierde plaats de regels van de bestemmingen 'Waarde - Natuur en landschap', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 1' tot en met 'Waarde - Archeologie 10'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 47 Overgangsrecht

47.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
c. Het eerste lid 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.

47.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na 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.

47.3 Persoonsgeboden overgangsrecht

a. Ter plaatse van het perceel 's Gravenwaard 3a Tolkamer is bewoning van een chalet toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het tijdstip van vaststelling van het plan het chalet bewoont, tot het moment dat de bewoning door deze persoon wordt beëindigd.
b. Ter plaatse van het perceel Hoogeweg 47a Pannerden is bewoning van een schuur toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het tijdstip van vaststelling van het plan de schuur bewoont, tot het moment dat de bewoning door deze persoon wordt beëindigd.
c. Ter plaatse van het perceel Achter Herwensedijk 3 Herwen is bewoning van een schuur toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het tijdstip van vaststelling van het plan de schuur bewoont, tot het moment dat de bewoning door deze persoon wordt beëindigd.
d. Ter plaatse van het perceel Deukerdijk 36 Pannerden is het gebruik van opstallen ten behoeve van een timmerbedrijf toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het op het tijdstip van vaststelling van het plan de opstallen gebruikt ten behoeve van een timmerbedrijf, tot het moment dat het gebruik van de opstallen door deze persoon wordt beëindigd.
e. Ter plaatse van het perceel Ringdam 9 Herwen is het gebruik van opstallen ten behoeve van een timmerbedrijf toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het op het tijdstip van vaststelling van het plan de opstallen gebruikt ten behoeve van een timmerbedrijf, tot het moment dat het gebruik van de opstallen door deze persoon wordt beëindigd.

Artikel 48 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Gelders Eiland'.