

Bestemmingsplan

BPnoordzuid1, Gemeente Druten

Identificatienummer: NL.IMRO.0225.BPnoordzuid1-2303

Bestemmingsplan

BPnoordzuid1, Gemeente Druten

Identificatienummer: NL.IMRO.0225.BPnoordzuid1-2303

Lycens B.V. › Deventerstraat 10 › 7575EM Oldenzaal › 0541-570730 › info@lycens.nl
› Schrevenweg 6 › 8024HA Zwolle

Onderdelen van dit bestemmingsplan

1 Toelichting en bijlagen
2 Regels en bijlagen
3 Verbeelding

Plandeel: Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch	12
Artikel 4	Wonen	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	21
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 13	Overgangsrecht	34
Artikel 14	Slotregel	35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan BPnoordzuid1;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0225.BPnoordzuid1-2303 met de bijbehorende regels

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aannemersbedrijf

een bedrijf waarbij een persoon; de aannemer of onderneming, verantwoordelijkheid op zich neemt om bouwactiviteiten te realiseren en te coördineren, waarbij de werkzaamheden voornamelijk ter plaatse van de bouwplaats plaatsvindten. Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren is veelal ter plaatse van een aannemersbedrijf in veel gevallen een werkplaats met opslagruimte benodigd.

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 agrarisch bouwvlak

bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf.

1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

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

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.11 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachtingswaarde in verband met de in de ondergrond aangetroffen sporen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.15 bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.16 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.17 bedrijf aan huis

een bedrijf, waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.18 beroepsmatige activiteiten

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten (niet zijnde vrije beroepen), waarvan de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.19 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk uitgeoefend wordt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.20 bestaand

a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan
c. bij gebruik: van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt: het gebruik

van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt indien dit gebruik op de betreffende gronden niet langer dan drie jaar onderbroken is geweest;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.24 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een (bedrijfs)woning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend (bedrijfs)woning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.25 bijgebouw

een vrijstaand danwel aangebouwd gebouw, behorend bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.26 bouwen

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

1.27 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en ruimte onder de kap;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 bruto vloeroppervlakte/bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, technische ruimten en overige dienstruimten, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de het hart van de scheidingsmuren;

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.35 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersonen, die bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, aanbiedt om prostitutie te verrichten, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte worden uitgeoefend (onder andere escortservice en bemiddelingsbureaus):

1.36 extensief recreatief medegebruik

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen:

1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Paardenfokkerijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.38 gebouw

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

1.39 herbouw

het opnieuw bouwen van een bouwwerk, al dan niet met dezelfde verschijningsvorm;

1.40 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.41 huishouden

één, of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.42 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.43 kampeermiddelen

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan (met uitzondering van een stacaravan) dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.44 kampeerplaats

een terreingedeelte bestemd voor het plaatsen van 1 kampeermiddel, waarbij het is toegestaan om maximaal 1 bijzettent, die toebehoort aan de eigenaar van het hoofdkampeermiddel, op een en dezelfde kampeerplaats te plaatsen;

1.45 kampeerterrein

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

1.46 kleinschalige dagrecreatie

ondergeschikte, aan de bedrijfsvoering of aan de toeristische omgeving gerelateerde activiteiten, zoals rondleidingen, openstellingen, demonstraties of workshops, waarbij het bieden van nachtverblijf niet is toegestaan.

1.47 kleinschalig kamperen

kampeerterrein waarop maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan (met uitzondering van stacaravans), uitsluitend in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober, en waar de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden voorzien.

1.48 kleinschalige logiesaccommodaties

het verlenen van logies in een woning en/of bijbehorende bouwwerken aan steeds wisselend publiek, zoals bed&breakfast en recreatiewoningen/ -appartementen.

1.49 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding tussen de levende en niet-levende natuur;

1.50 manege

een bedrijf dat is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden, en/of pony's, ondersteunende horeca (kantine), verenigingsaccommodatie, en het houden van wedstrijden en of andere evenementen.

1.51 mantelzorg

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

1.52 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige (habitats voor) flora- en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

1.53 nevenactiviteit

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.54 normaal onderhoud

werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.55 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.56 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.57 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.58 ondergronds bouwwerk

een gebouw, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

1.59 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.60 paardenbak

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt;

1.61 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.62 permanente bebouwing

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.63 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.64 sleufsilo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

1.65 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.66 theetuin

het bij woningen bedrijfsmatig verstrekken van niet-alcoholische dranken en aan de bedrijfsactiviteiten of toeristische omgeving gerelateerde consumpties/versnaperingen voor gebruik ter plaatse en in samenhang met kleinschalige dagrecreatie, met dien verstande dat reguliere horeca, hieronder inbegrepen exploitatie van een zaalaccommodatie, uitdrukkelijk niet is toegestaan;

1.67 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.68 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.69 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.70 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.71 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning;

1.72 woonunit

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag-, of bewoning door één of meer personen, waaronder ook een stacaravan wordt verstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkappellen;
e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
f. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
g. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

a. ondergeschikte bouwonderdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
b. relatie: indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden de bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

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
b. vrije beroepen;
c. kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
d. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de in lid 10.1 genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;
e. water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
f. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden;
g. kleinschalige duurzame energieopwekking, waaronder kleinschalige biomassavergisting, uitsluitend binnen het bouwvlak en als onderdeel van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;

alsmede voor:
h. niet-agrarische bedrijven ter plaatse van de in de onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en tot de daarbij aangegeven maximale gezamenlijke vloeroppervlakte;

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijf	Maximale gezamenlijke vloeroppervlakte
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 2	manege	1.320 m^2

i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, (landbouw)wegen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen;
j. tuinen, erven en parkeervoorzieningen die behoren bij de onder a, b, c en h genoemde functies uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande tuinen, erven en parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen
a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. een bedrijfwoning niet is toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, gelden de volgende regels;
a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte;
b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 12 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van kleinschalige duurzame energie opwekking mogen niet meer dan 15 meter bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen teeltondersteunende voorzieningen zijnde, gelden de volgende regels:
a. paardenbakken, overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, water- en andere bassins, spoelplaatsen, bouwwerken voor kleinschalige duurzame energie opwekking en anti-hagelkanonnen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. kadaverplaatsen uit uitsluitend buiten het bouwvlak toegestaan;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven;

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen	2 meter
paardenbakken (omheining)	1,5 meter

mestsilo's en verlichtingsmasten	6 meter
veevoedersilo's	12 meter
sleufsilo's	3 meter
bouwwerken voor kleinschalige duurzame energie opwekking	15 meter
vlaggenmasten, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 meter

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder begrepen kadaverplaatsen en bouwwerken ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d. - mag buiten het bouwvlak niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,5 meter mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van informatieborden ten behoeve van dagrecreatief medegebruik en evenementen maximaal 2,5 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Hogere bouwhoogte veevoedersilo's en hooibergen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c om veevoedersilo's en hooibergen met een hogere bouwhoogte toe te staan, mits:
a. de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt;
b. de veevoedersilo's en hooibergen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. de hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
d. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
e. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1 niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Sanitair gebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 om binnen het bouwvlak een sanitair gebouw ten behoeve van kleinschalig kamperen toe te staan, mits;
a. er maximaal één sanitair gebouw per bouwvlak wordt toegestaan;
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m^2;
c. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

3.3.3 Woonunits/caravans voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 om tijdelijke woonunits/caravans voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers toe te staan, mits:
a. tevens de in lid 3.5.2 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
b. aangetoond is dat binnen de bestaande bedrijfsgebouwen geen ruimte is voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
c. de woonunits/caravans binnen het bouwvlak worden geplaatst;
d. de bouwhoogte van de woonunits/caravans niet meer dan 3 meter bedraagt;
e. de woonunits/caravans alleen tijdens de piekperiode op het bedrijf aanwezig zijn gedurende een periode van maximaal 4 maanden per jaar, en daarna weer worden verwijderd;
f. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woonunits/caravans;
g. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1 niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik

a. het aanbrengen van permanente teeltondersteunde voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, buiten het bouwvlak, is niet toegestaan;
b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van
   1. productiegebonden detailhandel, waaronder detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch

bedrijf voortgebrachte producten, uitsluitend binnen het bouwvlak;
c. binnen gebouwen mag uitsluitend de begane grondlaag gebruikt worden voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
d. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, waaronder begrepen kuilvoer- en mestopslag, is niet toegestaan;
e. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor niet als bouwwerk aan te merken mest- of andere bassins is niet toegestaan;
f. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan;
g. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

3.4.2 Kleinschalige biomassavergisting

Kleinschalige biomassavergisting is binnen het bouwvlak toegestaan, mits:
a. er uitsluitend gebruik wordt gemaakt van mest en/of organische (bij)producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf;
b. de output van de vergister (het digestaat) uitsluitend op hbij het bedrijf behorende gronden wordt gebruikt;
c. de verwerkingscapaciteit maximaal 25.000 m^3 mest en/of organische (bij)producten per jaar bedraagt;
d. de totale biogasopslagcapaciteit niet groter is dan 2.000 m^3.

3.4.3 Spuitzones

Het gebruik van chemische bestrijdigsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, dan wel bouwvlakken indien sprake is van de bestemming 'Agrarisch', is niet toegestaan, uitgezonder:
a. het bouwvlak behorende bij het bedrijf dat de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt uitoefent;
b. bestaand gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de open grondteelt, fruit-, boom- of sierteelt;

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden alle functies begrepen waar geregeld en gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven.

3.4.4 Ammoniakemissie

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend; het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding en wijziging van de bestaande veestapel, dan wel een wijziging van het bestaande stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 om nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven toe te staan, mits:
a. nevenactiviteiten betreft zoals vermeld in de 'Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten' in 1 Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten dan wel voor wat betreft aard, hinder en omvang daarmee vergelijkbare activiteiten;
b. de nevenactiviteiten worden gevestigd in bestaande bedrijfsgebouwen die binnen het bouwvlak zijn gesitueerd;
c. per agrarisch bedrijf niet meer dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte wordt gebruikt voor nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m^2, met dien verstande dat maximaal 100 m^2 voor kleinschalige horeca mag worden gebruikt;
d. de nevenactiviteiten plaatsvinden naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering; het agrarisch bedrijf blijft de hoofdfunctie;
e. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
f. op eigen terrein binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. geen buitenopslag plaatsvindt ten behoeve van nevenactiviteiten;
h. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
i. de nevenactiviteiten geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.

3.5.2 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits:
a. de huisvesting plaatsvindt in een bestaand bedrijfsgebouw of gedeelte daarvan, dat gesitueerd is binnen een bouwvlak,

danwel in tijdelijke woonunits/caravans indien tevens de in lid 3.3.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
b. de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
c. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
d. de huisvesting in bestaande bedrijfsgebouwen niet meer dan 6 maanden per jaar bedraagt en in tijdelijke woonunits/caravans niet meer dan 4 maanden per jaar;
e. er voldaan wordt aan de vereisten van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
f. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
g. aangetoond is dat de omvang van de tijdelijke huisvesting (aantal logieseenheden) is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten op het bedrijf;
h. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
i. op eigen terrein binnen het bouwvlak in voldoende parkeervoorzieningen wordt voorzien;
j. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals in lid 10.1 niet onevenredig worden aangetast.
k. de huisvesting geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
l. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast/.

3.5.3 Kleinschalig kamperen buiten het agrarisch bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder c voor het toestaan van kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak, mits:
a. aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn om kleinschalig kamperen binnen het bouwvlak te realiseren;
b. het kleinschalig kamperen direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak wordt gerealiseerd;
c. de oppervlakte van het kampeerterrein niet meer dan 5.000 m^2 bedraagt;
d. het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 bedraagt, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;
e. het kleinschalig kamperen uitsluitend in de periode 1 maart tot en met 31 oktober plaatsvindt;
f. alle gebouwde voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, zoals sanitair, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
g. uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het kampeerterrein, en de uitvoering van dit inpassingsplan wordt geborgd middels een gesloten privaatrechtelijke overeenkomst;
h. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
i. op eigen terrein binnen het bouwvlak in voldoende parkeervoorzieningen wordt voorzien;
j. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
k. het kampeerterrein geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
l. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1 niet onevenredig worden aangepast.

3.5.4 Toename ammoniakemissie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.4 voor het toestaan van een toename van de ammoniakemissie als gevolg van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel, danwel een wijziging van het bestaande stalsysteem, indien:
a. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen gevoelige Natura 2000-gebieden, of:
b. anderszins is aangetoond dat geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegde gezag, de in het schema in lid 3.6.2 genoemde vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Schema omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Omgevingsvergunning nodig ter plaatse van de aanduiding overige zone - landschapstypes*	
		Waaloverwallen

Bodem en water		
1	het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening	nee
2	het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter	nee
3	het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels	nee
4	het dempen van waterlopen, sloten en greppels	nee
5	werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.	nee
Beplanting en grondgebruik		
6	het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist)	ja
8	het omzetten van gronden in sierteelt	nee
Infrastructuur en voorzieningen		
9	Het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, (fiets)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2	ja
10	het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur	nee
11	De aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen	nee
12	het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft)	nee

Ja = vergunningplichtig

Nee= niet vergunningplichtig

*= aanduiding 'overige zone - landschapstype waaluiterwaarden' komt niet voor binnen de bestemming Agrarisch

3.6.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 3.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die kwaliteiten niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormaanpassing agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor de vormaanpassing een van een agrarisch bouwvlak, mits:

a. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak gelijk blijft;
b. de vormverandering noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1, niet onevenredig worden aangetast;
d. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

3.7.2 Vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor de vergroting van een agrarisch bouwvlak, mits:

a. de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting maximaal 1,5 hectare bedraagt;
b. er een compacte bouwvlakvorm blijft bestaan, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
c. de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
d. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of indien het geen volwaardig agrarisch bedrijf betreft is aangetoond dat door vergroting van het bouwvlak het bedrijf zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf;
e. er is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijke bebouwing;

f. er een concreet bouw- en inrichtingsplan aan ten grondslag ligt;
g. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1, niet onevenredig worden aangetast;
h. uit een landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
i. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, met dien verstande dat maximaal 1 woning per bestemmingsvlak is toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aannemersbedrijf 1', een gebouw met een brutovloeroppervlakte van maximaal 305 m^2, met een kleine werkplaats met een oppervlak van <100 m^2;
c. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
d. vrije beroepen;
e. bedrijf aan huis, uitgevoerd door de bewoner van de woning;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, (landbouw)wegen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen.

alsmede voor:
g. buitenopslag voor een bedrijf aan huis, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden volgende regels.

4.2.1 Algemeen
a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan;

4.2.2 Hoofdgebouwen
a. het hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m^3, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval die inhoud (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval die goothoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval die bouwhoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
e. herbouw van een hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken
a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 305 m^2;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt in welk geval die goothoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt in welk geval die bouwhoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 meter;
e. herbouw van bijbehorende bouwwerken is, indien de gezamenlijke bestaande oppervlakte meer dan 70 m^2 dan wel 100 m^2 bedraagt (bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2) en alleen voor zover het betreft dat meerdere uitsluitend toegestaan op bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' herbouw van bijbehorende bouwwerken ook buiten de bestaande locatie.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
vlaggenmasten en verlichtingsmasten	5 meter
kinderspeelwerktuigen	3 meter
paardenbakken (omheining)	1,5 meter
verlichtingsmasten bij paardenbakken	6 meter
erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Verkleining afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 4.2.2 onder e om het bouwen van hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens of tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

a. dit vanuit het oogpunt van bereikbaarheid door hulpdiensten bij calamiteiten aanvaardbaar is;
b. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
c. het aantal woningen niet toeneemt;
d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

4.3.2 Grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 4.2.3 onder a om het bouwen van een grotere gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits:

a. de oppervlakte van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 2.000 m^2;
b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ruimtelijk inpasbaar is;
c. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezig landschapstype, zoals genoemd in 10.1 niet onevenredig worden aangetast.

4.3.3 Sanering bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 4.2.3 onder e, voor het toestaan van herbouw van bijbehorende bouwwerken op een andere locatie dan de bestaande locatie teneinde toe te staan, dat de bestaande bijbehorende bouwwerken worden vervangen door een nieuw bijbehorend bouwwerk dan wel in aantal worden teruggebracht tot één bijbehorend bouwwerk welke voor wat betreft de oppervlakte mag worden vergroot, mits:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na deze vervangende nieuwbouw c.q. herbouw is teruggebracht tot maximaal 70 m^2 dan wel 100 m^2 (bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2), vermeerderd met 50% van de bestaande oppervlakte boven die 70 m^2 dan wel 100 m^2, tot een maximale oppervlakte van 200 m^2;
b. de goothoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande goothoogte indien deze goothoogte hoger is;
c. de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 6 meter bedraagt, dan wel de bestaande de bestaande bouwhoogte indien deze bouwhoogte hoger is;
d. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in 10.1 niet onevenredig worden aangetast;
e. er vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt een aanzienlijk betere situatie ontstaat.

4.3.4 Herbouw hoofdgebouwen op andere locatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder e om herbouw van hoofdgebouwen op een andere locatie dan de bestaande locatie binnen het betreffende bestemmingsvlak toe te staan, mits:

a. er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
b. dit vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
c. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in 10.1 niet onevenredig worden aangetast;
d. de herbouw geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
e. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
f. is verzekerd dat het bestaande hoofdgebouw zal worden afgebroken;
g. de herbouw qua verschijningsvorm aansluit op de bouwvorm van de bestaande bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
h. voor de te herbouwen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aannemersbedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als zijnde een werkplaats met een maximaal oppervlak van 100 m^2. De overige ruimte van bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt als opslag.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 om bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten in een woning en/of bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits:

a. niet meer dan 100 m^2 van de gebouwen daarvoor wordt aangewend;
b. de gebruiker van de woning deze activiteit uitoefent;
c. een bedrijf dat omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit oprichten van een inrichting in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is niet toegestaan;
d. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving.;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

4.4.2 Vrij beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep in een woning toegestaan tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m^2 van het hoofdgebouw en daarmee verbonden bijbehorende bouwwerken.

4.4.3 Paardenbakken

Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan voor hobbymatig gebruik door de bewoners van het betreffende perceel.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken mantelzorg/meergeneratiewoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in art. 4.1 sub a voor het gebruik van een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. op het perceel al een woning aanwezig is;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
f. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan de bedrijfswoning vanwege bouwtechnische, financieel-economische of sociaal-medische redenen onmogelijk is;
g. maximaal 75 m^2 van de woning en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
h. geen eigen nutsvoorziening is toegestaan;
i. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
j. er een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente Druten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en waarvan de diepte meer bedraagt dan 0,50 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen buitenwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden niet meer dan 500 m^2 bedraagt:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgravingen, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds morgen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan
c. op/in gronden plaatsvinden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dat de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologische deskundige.

5.4.3 Toetsingscriteria

a. de in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
b. alvorens ver de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Waarde - Archeologie 3" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden bestaan uit:

a. de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
b. de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
c. de maat en schaal van de bebouwing;
d. de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
e. de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
f. hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
g. een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, vorm en afmetingen van bouwwerken indien dit noodzakelijk wordt geacht ter voorkoming van en onevenredige aantasting van de in 6.1 genoemde cultuurhistorische waarden.

6.3 Omgevingsvergunning vor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
b. het rooien of vellen van houtgewas;
c. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
d. het graven of dempen van sloten;
e. het verwijderen van perceelsrandbeplanting;
f. het aanleggen van wegen of paden;
g. het wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide/gevelde houtopstanden;
i. het verwijderen van wegen of paden.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, welke:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van krachten worden van dit bestemmingsplan;
b. krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
c. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden en/of voortvloeien uit het normale beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
d. plaatsvinden binnen een andere bestemming dan 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' of ter plaatse van een 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden'.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleen, indien de in lid 6.1 genoemde cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van hoofdgebouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaald onder a, is ondergronds bouwen ter plaatse van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals een mestput en melkput, toegestaan;
c. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter;
d. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofgebouw van (bedrijfs)woningen of bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast, de bouw niet plaatsvindt onder bedrijfsgebouwen en de ondergrondse bouwwerken dienen ten behoeve van het woongenot;
e. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken onder bedrijfsgebouwen, uitsluitend daar waar bovengronds gebouwd mag worden, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast en de ondergrondse bouwwerken dienen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting of escortbedrijf;
b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald;
e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
f. het gebruik en/of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijf-/dienst)woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
g. het gebruik en/of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
h. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, behouden voor zover zulks in overeenstemming is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

9.2 Algemene parkeerregel

a. Het is verboden te bouwen dan wel het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken te wijzigen, indien er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Indien een bouwplan en/of feitelijk gebruik daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan en/of feitelijk gebruik behorende en daartoe bestemde gronden;
b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen, indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 3 Nota parkeernormen:
c. Ruimte(n) voor het parkeren van auto's, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens de Nota Parkeernormen Bijlage 3 Nota parkeernormen of de rechtsopvolger(s) daarvan, is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

9.3 Evenementen

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

9.4 Uitzondering van verboden gebruik

Het bepaalde in art. 9.1 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Landschapstypen

10.1.1 Landschapstypen en kernkwaliteiten

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype waaloeverwallen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het waaloeverwallenlandschappen, met de volgende kernkwaliteiten: kleinschalig samenspel van bebouwingslinten, dorpen, welden en boomgaarden in onregelmatige patronen, zeer groene uitstraling door erven, boomgaarden, wegbeplantingen, windsingels en opslag rond plassen, afwisselend beeld en groene zones tussen de dorpen.

10.1.2 Regels

a. Voor de in lid 10.1.1 genoemde gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemmingen waarbinnen deze gelden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

a. afwijkingen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages;
b. geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid, een meetverschil of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, mits de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
c. het bouwen van werken van beeldende kunst tot een bouwhoogte van 15 meter;
d. het bouwen van gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
e. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, met dien verstande dat;
    1. per geval dient vast te staan dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
    2. de locatie dient te zijn gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
    3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig mag aantasten.

11.2 Afwijking mantelzorg

11.2.1 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder f en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke woonunit bij een (bedrijf-/dienst)woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg, dan wel de mantelzorgbehoevende(n) is (zijn) ouder dan 70 jaar. De behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige;
b. voorzieningen die het bijbehorend bouwwerk geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijbehorend bouwwerk is beëindigd;
c. de tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
d. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan
    1. in geval van een plat dak, 3 meter;
    2. in geval van een hellend dak, 4 meter;
e. bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
f. het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 meter;
g. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk of tijdelijk woonunit bedraagt niet meer dan 100 m^2, met dien verstande dat:
    1. bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
    2. bij mantelzorg in een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
h. de bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
i. het gebruik aan een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
j. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu;
k. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden, gehandhaafd blijven. Indien

noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

11.2.2 Intrekken omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van het eerste sublid in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.3 Afwijking kleinschalige logiesaccommodaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties bij een (bedrijfs-/dient)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de accommodatie beschikt over maximaal 4 kamers met gedeelde voorzieningen of maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 8 personen tegelijkertijd per nacht;
b. de aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
c. permanent verblijf is niet toegestaan;
d. de logiesaccommodatie wordt uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of de daarvan gebouwde bijbehorende bouwwerken en/of vrijstaande bouwwerken;
e. de woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
f. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
g. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw of complex dienen behouden te blijven. Indien aanpassingen aan een gebouw of complex worden gedaan wort de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit hierover om advies gevraagd;
h. de omgevingsvergunning mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
i. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfswoning van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
j. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie;
k. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

11.4 Afwijking theetuinen en kleinschalige dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de exploitatie van een theetuin en kleinschalige dagrecreatie bij een (bedrijf/dienst)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. afwijking is niet mogelijk bij (bedrijfs-/dienst)woningen, binnen de bestemming 'Agrarisch';
b. de omvang van het terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
c. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd in vorm van een beperkte verkoop in verband met bedrijfsmatige activiteit;
d. de oppervlakte aan uitstalruimte voor verkoop ten behoeve van de theetuin bedraagt niet meer dan 4 m^2;
e. ten behoeve van slechtweervoorzieningen en/of sanitaire voorzieningen mag maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum oppervlakte van 45 m^2;
f. de functie waarvoor de gronden zijn bestemd blijft in overwegende mate behouden;
g. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert is tevens bewoner van de woning;
h. de betreffende activiteiten hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
i. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
j. de omgevingsvergunning levert geen onevenredig nadelige gevolgen op voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
k. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
l. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de gronden bij de woning voor een theetuin en kleinschalige dagrecreatie, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

11.5 Afwijking startende bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels om binnen de bestemming

- 'Agrarisch' ter plaatse van een bouwvlak, of; 'Wonen'

tijdelijke vestiging van startende niet-agrarische bedrijven toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het betreffende bedrijf mag, gemeten vanaf de start van de bedrijfsactiviteiten, maximaal 3 jaar ter plaatse aanwezig zijn;
b. het bedrijf mag in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten ten hoogste zijn aangeduid als categorie 3.1, of kan naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk worden gesteld;
c. het bedrijf wordt gevestigd in bestaande gebouwen en mag uitsluitend inpandig worden geëxploiteerd;
d. er mag geen buitenopslag plaatsvinden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
e. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 350 m²;
f. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
g. het bedrijf mag geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
h. het bedrijf mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
i. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
j. het bedrijf mag geen werknemers in dienst hebben;
k. het bedrijf mag geen grote voorraden hebben;
l. degene die de bedrijfsactiviteit uitvoert is tevens bewoner van de (bedrijfs)woning.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging Waarde - Archeologie 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen, indien dit op basis van archeologisch onderzoek gewenst is.

12.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om na bedrijfsbeëindiging de bestemming
- 'Agrarisch' ter plaatse van een bouwvlak;

te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak te verwijderen, waarbij de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt, mits:

a. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de oppervlakte bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken (70 m^2 per woning dan wel 100 m^2 bij bouwpercelen van meer dan 1000 m^2) en monumentale en karakteristieke/beeldbepalende gebouwen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de volgende compensatieregelingen:
   1. in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen mogen nieuwe woongebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
      - sloop en nieuwbouw dient te geschieden volgends de regeling in onderstaande tabel

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	Compensatie woongebouwen in m^3
0-500 m^2	geen nieuw woongebouw
500-1000 m^2	1 woongebouw van maximaal 750 m^3
1.000-2.500 m^2	1 woongebouw van maximaal 1.200 m^3
.>2.500 m^2	1 woongebouw van maximaal 1.600 m^3

      - de oppervlakte van een nieuw woongebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen;
      - de goothoogte van woongebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
      - de bouwhoogte van woongebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
      - in de nieuwe woongebouwen dienen wooneenheden te worden gerealiseerd volgens de regeling in onderstaande tabel:

Omvang woongebouw	Aantal woongebouwen in m^3
< 750 m^3	minimaal 1 wooneenheid
750-900 m^3	minimaal 2 wooneenheden
900 -1.600 m^3	minimaal 3 wooneenheden
> 1.600 m^3	minimaal 4 wooneenheden

      - de inhoud van een wooneenheid dient minimaal 300 m^3 te bedragen;
      - bij een woongebouw met meerdere wooneenheden zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan volgens de regeling in onderstaande tabel:

Woongebouw	Gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in m^2
woongebouw met 2 wooneenheden	maximaal 80 m^2 (in 1 bijbehorend bouwwerk)
woongebouw met 3 wooneenheden	maximaal 120 m^2 (in 1 bijbehorend bouwwerk) of maximaal 110 m^2 (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 wooneenheden	maximaal 150 m^2 (in 1 bijbehorend bouwwerk) of maximaal 140 m^2 (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

      - de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
      - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
      - het nieuwe woongebouw en bijbehorende bouwwerken dienen in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw (voormalige bedrijfswoning) te worden gebouwd, uitsluitend indien aangetoond is dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient kan nieuwbouw op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw plaatsvinden;
      - er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe woongebouw en de bijbehorende bouwwerken;
      - het nieuwe woongebouw en de bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

1. in plaats van woongebouwen zoals bedoeld onder 1, mogen in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen vrijstaande woningen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
    - er bestaan landschappelijke, stedenbouwkundige of economische redenen tegen de bouw van een woongebouw;
    - sloop en nieuwbouw dient te geschieden volgens de regeling in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	vrijstaande woningen in m^3
0-1000 m^2	geen nieuwe woning
1.000 - 2.500 m^2	1 woning van maximaal 800 m^3
>2.500 m^2	2 woningen van elk maximaal 800 m^3

    - de nieuwe woning(en) en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken dienen in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw (voormalige bedrijfswoning) te worden gebouwd, uitsluitend indien aangetoond is dat nieuwbouw op een andere locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit de voorkeur verdient kan nieuwbouw op grotere afstand van het bestaande hoofdgebouw plaatsvinden;
    - er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning(en) en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
    - de nieuwe woning(en) en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
    - voor de overige bouwregels voor de vrijstaande woning(en) en bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de regels, zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen'.
2. de eigenaren van verschillende percelen kunnen de handen ineenslaan, en in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen op meerdere percelen, waarbij de oppervlakte van op meerdere percelen gesloopte bedrijfsgebouwen bij elkaar mag worden opgeteld (saldering), nieuwe woongebouwen of vrijstaande woningen realiseren volgens de regeling onder 1 of 2, en onder de volgende voorwaarden:
    - per perceel dient minimaal 250 m^2 aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt;
    - voor elk perceel geldt dat alle voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd de oppervlakte bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken (70 m^2 per woning dan wel 100 m^2 bij bouwpercelen van meer dan 1000 m^2) en monumentale en karakteristieke/beeldbepalende gebouwen;
    - de nieuwe woongebouwen of vrijstaande woningen dienen te worden gerealiseerd op het perceel waar dat vanuit ruimtelijk oogpunt het meest wenselijk is.
3. in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kunnen extra vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken bij de te behouden voormalige bedrijfswoning worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - voor elke vierkante meter gesloopte voormalige bedrijfsgebouwen, mag 60% worden teruggebouwd in de vorm van bijbehorende bouwwerken, tot een maximale oppervlakte van 250 m^2, inclusief de bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat onder terugbouwen ook het behouden van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen kan worden verstaan die dan worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk en in welk geval een afwijking van de bepaling dat alle voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt is toegestaan;
    - de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, of als sprake is van bestaande te behouden gebouwen, niet meer dan de bestaande goothoogte indien die meer dan 3 meter bedraagt;
    - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, of als sprake is van bestaande te behouden gebouwen, niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien die meer dan 6 meter bedraagt;
4. in ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen kunnen extra uitbreidingsmogelijkheden worden verkregen voor de inhoud van de te behouden voormalige bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:
    - de bestaande woning kan worden uitgebreid volgens de regeling in onderstaande tabel:

Gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de bestaande woning in m^3
0-750 m^2	0,5 m^3 per gesloopte m^2
> 750 m^2	0,35 m^3 per gesloopte m^2
met dien verstande dat sprake is van een gestaffelde regeling: wordt meer dan 750 m^2 gesloopt, dan mag de woning voor de eerste 750 m^2 aan sloop per gesloopte m^2 met 0,5 m^3 worden uitgebreid, daarboven mag per gesloopte m^2 nog eens 0,35 m^3 worden toegevoegd.	

    - de extra inhoud mag worden opgeteld bij de inhoud die bij recht voor een woning is toegestaan (800 m^3);
    - de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 1.200 m^3;
    - de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, of niet meer dan de bestaande goothoogte indien die meer bedraagt;
    - de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 meter, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien die meer bedraagt.

b. de te slopen bedrijfsgebouwen met een vergunning zijn opgericht en minstens 5 jaar rechtmatig zijn gebruikt;
c. hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet meer mogelijk of

wenselijk is;

d. er geen sprake is van een belemmering voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
e. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
f. voor de (nieuwe) woning(en) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
g. voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder;
h. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
i. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
j. de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype, zoals genoemd in lid 10.1 niet onevenredig worden aangetast;
k. de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
l. voor zover de betreffende gronden gelegen zijn in de Groene ontwikkelingszone de kernkwaliteiten van het betreffende gebied niet significant worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'BPnoordzuid1'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van …..