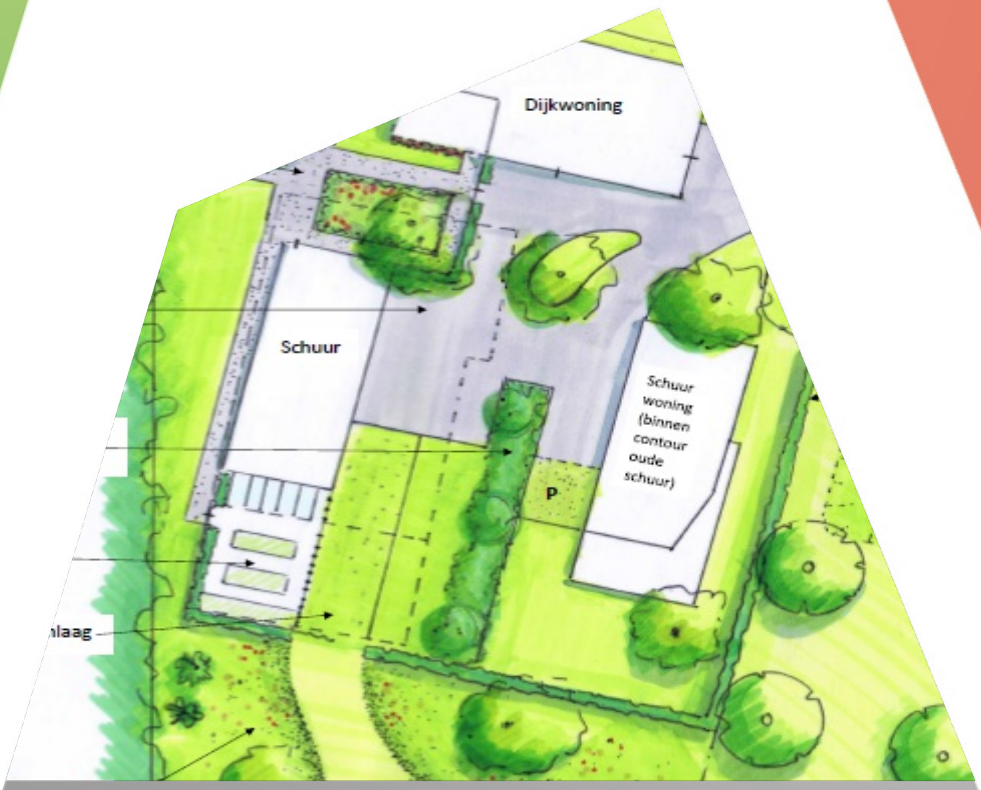
KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Goilberdingerdijk 32

Gemeente Culemborg

REGELS

Bestemmingsplan

Goilberdingerdijk 32

Gemeente Culemborg

REGELS

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0216.BPGoilbdijk32-ON01**
Projectnummer:	**K20411**
Titel:	**Goilberdingerdijk 32**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	16 maart 2021
Ontwerp:	18 juni 2021
Vastgesteld:	

Projectleider:

Auteur:

Inhoudsopgave

REGELS **5**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **5**

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **19**

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 1 19
Artikel 4 Wonen 26
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 30
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 32
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 34
Artikel 8 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie 36
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering 39

Hoofdstuk3 Algemene regels **40**

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 40
Artikel 11 Algemene bouwregels 41
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 42
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 43
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 44
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 16 Overige regels 46

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **47**

Artikel 17 Overgangsrecht 47
Artikel 18 Slotregel 48

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Erfadvies Gelders Genootschap

Bijlage 4 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Culemborgerwaard

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Goilberdingerdijk 32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Goilberdingerdijk 32 met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPGoilbdijk32-ON01 van de gemeente Culemborg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0216.BPGoilbdijk32-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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 aan huis verbonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een vrij beroep en/of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een bedrijfsactiviteit, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 archeologisch deskundige

de regio-archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende bekende of te verwachten waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten.

1.11 bebouwing

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

1.12 bed & breakfast

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen, aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse verblijft;

1.13 bedrijf

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

1.14 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk permanente wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.17 bedrijfswoning

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 begane grondvloer

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het maaiveldniveau;

1.19 behoud, herstel en ontwikkeling waarden

behoud, herstel en ontwikkeling van waarden houdt in dat:

a. de bestaande waarden in stand worden gehouden;
b. ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die ontwikkeling van de waarden in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren;

1.20 Besluit externe veiligheidinrichtingen

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.21 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.22 bestaande fruitteelt of boomteelt

gronden die rechtsgeldig in gebruik zijn voor fruitteelt of boomteelt of die aantoonbaar maximaal 4 jaar voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan al als zodanig in gebruik waren;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 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;

1.26 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde met een dak;

1.27 bos

elk terrein waarop al dan niet bedrijfsmatig activiteiten worden uitgevoerd gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.28 boerderij (gebouw)

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.29 boomteelt

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.30 bouwen

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

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwvlak

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

1.34 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;

1.35 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.36 buitenrijbaan

al dan niet overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden;

1.37 chalet

een demontabel recreatieverblijf van hout of kunststof zonder vaste verankering in de grond voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.38 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.39 cultuurhistorische en landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals omschreven in de 'Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Culemborg';

1.40 dagrecreatie

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.41 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

1.42 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en –machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

1.43 ecologische hoofdstructuur (EHS)

stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

1.44 ecologische verbindingszone

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.45 educatieve voorzieningen

voorzieningen gericht op doeleinden van onderwijs;

1.46 escortbedrijf

de natuurlijke persoon of groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.47 evenement

een georganiseerde gebeurtenis (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

1.48 extensief agrarisch medegebruik

een vorm van agrarisch grondgebruik, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

1.49 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving die verder geen op de activiteit gerichte inrichting of organisatie vergen, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, zwemmen, vissen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.50 fruitteelt

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.51 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.52 geaccidenteerd terrein

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;

1.53 gebouw

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

1.54 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.55 geluidzoneringsplichtigebedrijven / inrichtingen

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.56 gemeentelijke commissie

de welstandscommissie, monumentencommissie, commissie ruimtelijke kwaliteit of een soortgelijke commissie;

1.57 geomorfologisch

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.58 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

1.59 groepsaccommodatie/logeergebouw

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.60 grondgebondenagrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf, waarbij het gebruik van de agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het agrarisch 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: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.61 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.62 hoofdverblijf

a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.63 huishouden

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.64 inpandigestatische opslag

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.65 intensieve veehouderij

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens pelsdierhouderijen verstaan;

1.66 inwoning

het gemeenschappelijk gebruiken van een woning door één of meerdere personen die met de hoofdbewoner(s) van het pand één gemeenschappelijke huishouding voert;

1.67 kampeerboerderij

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.68 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut;

1.69 kampeerseizoen

de periode van 1 maart tot 1 november;

1.70 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;

1.71 kantoor

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

1.72 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas;

1.73 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

1.74 kleinschalig kamperen

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.75 kleinschalige logiesaccommodatie

het verlenen van logies in een woning en/of bijbehorende bijgebouwen aan steeds wisselend publiek, zoals recreatiewoningen/ -appartementen;

1.76 kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.77 lage teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;

1.78 landbouwinrichting

inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht;

1.79 landschappelijke waarde

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare - al dan niet begroeide - deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.80 landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

1.81 lawaaisport

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.82 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is/zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.83 milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009;

1.84 natuurwaarden

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.85 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.86 niet-grondgebondenagrarisch bedrijf

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, champignonkwekerij, glastuinbouw, viskwekerij en pot- en containerteelt;

1.87 normaal onderhoud, gebruik en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.88 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.89 ondergeschikte functie

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming.

1.90 ondergeschikte bouwonderdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.91 ondergronds

onder peil;

1.92 ondersteunende horeca

horeca vanuit voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca zijn en waarvan de horecafunctie aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie, zoals een kantine;

1.93 ophogen

grond aanvoeren van buiten om een (gedeelte van een) perceel op te hogen.

1.94 overig niet-grondgebondenagrarisch bedrijf

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

1.95 paalkamperen

kamperen door wandelaars en fietsers in een tent, rondom een paal in de nabijheid van wandel- en fietsroutes;

1.96 paardenbak

een niet-overdekte piste met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en pony's evenals het berijden ervan;

1.97 permanente bewoning

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

1.98 recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.99 recreatiewoning

een complex van ruimten, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.100 relatie

daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak;

1.101 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 tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.102 sekswinkel

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren worden verkocht of verhuurd;

1.103 sleufsilo

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een (doorgaans betonnen) keerwand van maximaal 3 m hoog en dichte vloerafdekking, ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.104 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;

1.105 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.106 streekgebonden producten

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio wordt geproduceerd;

1.107 teeltondersteunende kassen

permanente teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

1.108 teeltondersteunende voorziening

ondersteunende voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij en wordt gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 4 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
b. laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
c. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 4 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;
d. hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen);
e. overige teeltondersteunende voorzieningen: tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zolang de teelt het vereist met een maximum van 4 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn, bijvoorbeeld stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, hagelnetten en vraatnetten;

1.109 trekkershut

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.110 tunnel(kas)

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.111 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.112 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben, en waarbij er geen sprake is van permanente bewoning;

1.113 vloeroppervlak(te)

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.114 volkstuinen

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

1.115 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, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.116 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde zonder dak, zoals een pergola;

1.117 waterbeheerder

de beheerder als bedoeld in artikel 1.1 lid van de Waterwet;

1.118 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.119 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.120 waterkering

kunstmatige hoogte, (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben;

1.121 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.122 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.123 Wet milieubeheer

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.124 woning/wooneenheid

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.125 woningsplitsing

het verbouwen van een woning naar twee afzonderlijke woondelen, die elk apart, zelfstandig bewoond kunnen worden;

1.126 Woningwet

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.127 woongebouw

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

1.128 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.129 woonunit

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de ashoogte van een windturbine

vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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;

2.8 diepte

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep.

2.9 overschrijding bouwgrenzen

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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;

2.10 peil

a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
c. voor gebouwen op een bouwperceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het

aansluitend terrein;

2.11 de tiphoogte van een windturbine

vanaf peil tot aan het hoogste punt van de windturbine inclusief de rotorbladen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden - Landschap 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
b. agrarisch gebruik, waaronder mestbewerking en -verwerking ten behoeve van het eigen bedrijf;
c. kleinschalig kamperen en paalkamperen, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 respectievelijk 3.6.2;
d. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
e. het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de oeverwalgebieden en de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
f. extensief recreatief medegebruik, waaronder de aanleg en het gebruik van voet-, fiets- en ruiterpaden;
g. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 1;
h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
i. de bestaande nutsvoorzieningen;
j. de opwekking van duurzame energie in de vorm van zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Agrarisch bouwvlak

Agrarische bedrijfsgebouwen, silo's en kuilvoerplaten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

b Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen geldt het volgende:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede werken en werkzaamheden) zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daarbuiten toegestaan;
3. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, alsmede buiten de aanduiding 'bouwvlak' na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.4.5.

c Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit mag maximaal 60 m² bedragen;

b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

d Paardenbak

Voor paardenbakken geldt het volgende:

a. paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

e Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering, voet-, fiets- en ruiterpaden, enkele parkeerplaatsen, visoevers e.d.

i Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwvlak

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken

a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak':
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het dichtst bij de openbare weg gelegen gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m;
    3. voor paardenbakken geldt het volgende:
        - paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
        - de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de paardenbak bedraagt maximaal 1,5 m;
        - ten behoeve van een paardenbak zijn geen lichtmasten of andere verlichtingsvormen toegestaan;
b. buiten de aanduiding 'bouwvlak':
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
    3. sleufsilo's en mestsilo's zijn niet toegestaan;
    4. lichtmasten zijn niet toegestaan;
    5. paardenbakken zijn niet toegestaan;
    6. uitsluitend de onderstaande teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan:
        - lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van de situering van de gebouwen nadere eisen te stellen ten behoeve van behoud van stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid, voorzover deze gebouwen worden gebouwd binnen een afstand van:

a. 30 m vanaf de as van de met 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg;
b. 20 m vanaf de as van de met 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' aangeduide weg.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning paardenbak buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b teneinde een paardenbak met bijbehorende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een paardenbak buiten de aanduiding 'bouwvlak' kan uitsluitend worden toegestaan voor hobbymatig gebruik;
b. de paardenbak kan uitsluitend worden toegestaan op gronden direct aansluitend en behorend bij een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap 1, 'Agrarisch met waarden - Landschap 2', of 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' of een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen;
c. de omvang van de paardenbak en de bijbehorende voorzieningen bedraagt maximaal 800 m^2;
d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de paardenbak bedraagt maximaal 1,5 m;
e. ten behoeve van een paardenbak zijn geen lichtmasten of andere verlichtingsvormen toegestaan;
f. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in 3.1;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.2 Omgevingsvergunning windturbine

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a en b teneinde het oprichten van een windturbine toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een windturbine kan uitsluitend worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', dan wel buiten de aanduiding 'bouwvlak' op een afstand van maximaal 10 m van de bouwgrenzen;
b. de ashoogte bedraagt maximaal 15 m;
c. de tiphoogte bedraagt maximaal 20 m;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in 3.1;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.3 Omgevingsvergunning sleufsilo's buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a teneinde het oprichten van sleufsilo's buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de bouwhoogte van de sleufsilo's mag maximaal 3 m bedragen;
b. de oppervlakte van gronden ten behoeve van de sleufsilo's mag per agrarisch bedrijf maximaal 0,5 ha bedragen;
c. het oprichten van sleufsilo's buiten de aanduiding 'bouwvlak' is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
d. sleufsilo's kunnen uitsluitend worden toegestaan op gronden direct aansluitend en behorend bij een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap 1, 'Agrarisch met

waarden - Landschap 2', of 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap';
e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in 3.1;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.4 Omgevingsvergunning hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder b, alsmede van het bepaalde in 3.1.2 onder b teneinde bouwwerken in de vorm van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te kunnen toestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak', een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bouwhoogte van de hoge teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
b. de teeltondersteunende voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in 3.1;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.5 Omgevingsvergunning constructiepalen tbv hagelnetten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder b, alsmede van het bepaalde in 3.1.2 onder b teneinde bouwwerken in de vorm permanente constructiepalen ten behoeve van hagelnetten te kunnen toestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak', een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bouwhoogte van de constructiepalen bedraagt maximaal 6 m,
b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in 3.1;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten;
b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
c. het bewonen van bedrijfsruimte;
d. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} contour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
e. het telen van genetisch gemanipuleerde gewassen;
f. het gebruik van de gronden als volkstuin.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.1.1 teneinde voorzieningen voor kleinschalig kamperen toe te staan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of de bestemming Wonen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. het terrein voor kleinschalig kamperen mag een omvang hebben van maximaal 5000 m^2;
b. het terrein voor kleinschalig kamperen moet op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming Wonen worden gesitueerd, waarbij maximaal

50% van het oppervlak voor kamperen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming Wonen mag worden gesitueerd;
c. het terrein voor kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebruikt in de periode van 1 maart tot 1 november;
d. er mogen geen stacaravans worden geplaatst;
e. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen moeten binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
f. er dient ten behoeve van het kleinschalig kamperen op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, waaronder de waarden als beschreven in 3.1, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
h. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 Paalkamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 3.1.1 teneinde buiten een bouwvlak gebruik van gronden en bouwwerken voor paalkamperen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. paalkamperen kan worden toegestaan op percelen aangrenzend aan wandel- en fietsroutes;
b. bij het paalkamperen zijn maximaal 3 tenten toegestaan binnen een straal van 10 m rond de paal;
c. ten behoeve van paalkamperen is maximaal één sanitairgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 10 m^2;
d. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, waaronder de waarden als beschreven in 3.1, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 Omgevingsvergunning groter vloeroppervlak aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder c teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan met een groter vloeroppervlak. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit mag niet meer bedragen dan 90 m^2;
b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse;
c. opslag en stalling vinden uitsluitend inpandig plaats;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
f. de activiteit moet qua aard, uitstraling en milieubelasting passend zijn in een woonomgeving;
g. de activiteit heeft een milieucategorie 1 of 2 conform de VNG-bedrijvenlijst en mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B.

3.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.7.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.7.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.7.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven welke de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning zijn. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m^2	- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem (>50cm)	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het vergraven van sloten/veranderen van het verloop van watergangen	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
diepploegen en diepwoelen van de bodem	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
dempen van poelen, sloten en greppels	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het vellen of rooien van houtgewas	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het aanleggen van nieuwe boom- en fruitteelt op een afstand van minder dan 50 m van de bestemming Wonen	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat binnen de bestemming Wonen; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Vormveranderen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde het vormveranderen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van agrarische bedrijven mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. het betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. de vormverandering en/of vergroting is noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
c. het bouwvlak wordt niet vergroot ten behoeve van inpandige statische opslag als nevenactiviteit;

d. het bouwvlak krijgt hierdoor geen groter oppervlak dan 1,5 ha;
e. er blijft een compact bouwvlak bestaan;
f. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
g. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden als genoemd in 3.1;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. kleinschalig kamperen, een bed & breakfastvoorziening en kleinschalige logiesaccommodatie, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.6.1, 4.6.2 respectievelijk 4.6.3;
d. een paardenbak uitsluitend voor hobbymatig gebruik en uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
e. hobbymatig houden van (klein)vee;
f. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 1;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen, en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit mag maximaal 60 m² bedragen;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwvlak

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. per bouwvlak is een woning toegestaan en maximaal één per bouwvlak;
b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m;
d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
e. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 600 m^3, met dien verstande dat:
    1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;

2. de deel bij de woning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 600 m^3.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m^2 per woning;
b. goothoogte maximaal 4 m;
c. bouwhoogte maximaal 7 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 m bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de paardenbak bedraagt maximaal 1,5 m;
d. ten behoeve van een paardenbak zijn geen lichtmasten of andere verlichtingsvormen toegestaan;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
f. stapmolens zijn niet toegestaan.

4.2.6 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.3.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van de situering van de gebouwen nadere eisen te stellen ten behoeve van behoud van stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid, voorzover deze gebouwen worden gebouwd binnen een afstand van:

a. 100 m vanaf de kant van de met 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg;
b. 30 m vanaf de as van de met 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg;
c. 20 m vanaf de as van de met 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' aangeduide weg.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Verplaatsing van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de nieuwe locatie is in ruimtelijk, stedenbouwkundig, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht aanvaardbaar;
b. er wordt een reële zekerheid verschaft dat de oude woning wordt afgebroken;
c. er wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
d. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de in de omgeving aanwezige waarden;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting

a. het is verboden de nieuwe woning in gebruik te nemen zonder de aanleg en instandhouding van

de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in Bijlage 2 en het erfadvies als opgenomen in Bijlage 3.

b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de nieuwe woning in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning, de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in Bijlage 2 en het erfadvies als opgenomen in Bijlage 3.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 onder c. teneinde (voorzieningen voor) kleinschalig kamperen toe te staan als nevenactiviteit bij de woning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. het terrein voor kleinschalig kamperen mag een omvang hebben van maximaal 5000 m^2;
b. het terrein voor kleinschalig kamperen moet op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming Wonen worden gesitueerd, waarbij maximaal 50% van het oppervlak voor kamperen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming Wonen mag worden gesitueerd;
c. het terrein voor kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebruikt in de periode van 1 maart tot 1 november;
d. er mogen geen stacaravans worden geplaatst;
e. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen moeten binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
f. er dient ten behoeve van het kleinschalig kamperen op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
g. het betreft een ontwikkeling die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, in het bijzonder de waarden van de EHS en/of de openheid van het waardevol open gebied, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
h. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 onder c teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan als nevenactiviteit bij een woning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de bed & breakfastvoorziening wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande gebouwen;
b. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening mogen maximaal 4 slaapplaatsen worden gerealiseerd in maximaal 2 kamers;
c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
d. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.3 Kleinschalige logiesaccommodatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 onder c teneinde een kleinschalige logiesaccommodatie toe te staan als nevenactiviteit bij een woning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de logiesaccommodatie wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de

omgevingsvergunning bestaande gebouwen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige logiesaccommodatie mag maximaal 250 m^2 bedragen, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf maximaal 60 m^2 mag bedragen;
c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
d. aangetoond dient te wordne dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.4 Omgevingsvergunning groter vloeroppervlak aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder a teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan met een groter vloeroppervlak. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit mag niet meer bedragen dan 90 m^2;
b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse;
c. opslag en stalling vinden uitsluitend inpandig plaats;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
f. de activiteit moet qua aard, uitstraling en milieubelasting passend zijn in een woonomgeving;
g. de activiteit heeft een milieucategorie 1 of 2 conform de VNG-bedrijvenlijst en mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

a. het de splitsing van een rijksmonument dan wel gemeentelijk monument betreft, zoals opgenomen in Bijlage 1;
b. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 1000 m^3;
c. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m^3;
d. de bouwmassa niet wordt vergroot;
e. de kenmerkende vorm van het gebouw blijft gehandhaafd;
f. de woningsplitsing past binnen het provinciaal meerjarenprogramma voor woningbouw;
g. er wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de in de omgeving aanwezige waarden;
i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
j. voor de nieuwe woning een aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd;
k. het maximum aantal wooneenheden wordt op de verbeelding aangeduid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders 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, kunnen burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2 lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. ghet afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen en ontginnen van gronden;
b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verwijderen van bestaande funderingen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
f. het frezen en scheuren van grasland;
g. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
h. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
b. tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 200 m² betreft;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. Indien wordt aangetoond dat de grond is verstoord.

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunning 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 over 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 200 m².
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 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 archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders 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,kunnen burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2 lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen en ontginnen van gronden;
b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. het verwijderen van bestaande funderingen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
f. het frezen en scheuren van grasland;
g. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
h. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6.2 van toepassing is;
b. tot een diepte van 0,3 m onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 1.000 m² betreft;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
h. ndien wordt aangetoond dat de grond is verstoord.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4.1 genoemde vergunning 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 over 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m².
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, bescherming en herstel van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden. Eén en ander overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming, waarbij het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming prevaleert boven het bepaalde ten aanzien van de andere voor de gronden geldende bestemming(en).

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

De cultuurhistorische waarden als bedoeld in 7.1.1 worden bepaald door de herkenbaarheid van de volgende kenmerken, waarbij de volgende deelgebieden worden onderscheiden:

Beusichemse waard (uiterwaardgebied ten noordoosten van de Beusichemsedijk/ Lekdijk West)

- reliëf
- percelering, waaronder rabatten
- halfopen landschap met bosjes

Goilberdingerpolder, inclusief forten (deelgebied, gelegen tussen Goilberdingerdijk, Diefdijk, Prijsseweg en bebouwde kom)

- Middeleeuwse percelering en wegenpatroon;
- waardevolle lintbebouwing;
- verscheidenheid aan boerderijen;
- militair landschap (forten, inundatiekanalen, groepsschuilplaatsen, kazematten en kogelvanger);

Historische watergangen

- historische structuur beloop watergangen

Oude begraafplaats (Kerkhof van Paveijen)

- herkenbaarheid in landschap (open plek, heuvel) van begraafplaats

Polder Redichem (zone tussen Achterweg en Lange Dreef)

- Middeleeuwse blokvormige percelering;
- het Rondeel;
- uitzicht op de binnenstad;
- afwisseling van open en besloten delen

Zone Diefdijk

- onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: militair landschap (forten, inundatiekanalen, inundatiegebied, groepsschuilplaatsen, kazematten en kogelvanger)

7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in 7.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Alvorens nadere eisen worden gesteld, dient hierover advies te worden gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

7.3 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. het geheel of gedeeltelijk slopen danwel vernielen van gebouwen, zoals fort en kazematten.

7.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de in 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen, verwijderen en verleggen van kavelscheidingen;
2. het afgraven, vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
3. diepploegen/ diepwoelen;
4. het graven en dempen en herprofileren van sloten en andere watergangen;
5. het aanleggen, herprofileren en/of en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
6. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
7. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
8. het rooien van grienden.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
2. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
3. welke in overeenstemming met het bepaalde bij of krachtens de Monumentenwet 1988 worden uitgevoerd, of konden worden uitgevoerd;
4. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap 1, 'Agrarisch met waarden - Landschap 2', 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', en 'Groen - Landgoed', alsmede binnen een bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Maatschappelijk', en Wonen.

7.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De onder 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden en de daarop aanwezige bouwwerken in onderlinge samenhang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.4.4 Advies monumentencommissie

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Artikel 8 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

8.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze universele waarden zijn benoemd in Bijlage 4 en bestaan in ieder geval uit de volgende waarden:
   1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
      - inundatiegebieden;
      - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groeps- schuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
      - voormalige schootsvelden (visueel open) en Verboden Kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
      - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
      - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
      - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
      - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Gorinchem en Woudrichem;
   2. grote openheid;
   3. groen en overwegend rustig karakter.

b. Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op de (externe) veiligheid prevaleren boven de dubbelbestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, met in achtneming van de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernzone' wordt voldaan aan de ontwerp-richtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 4.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 'overige zone - kernzone'

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernzone' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, met dien verstande dat de opstelling van een beeldkwaliteitsplan verplicht is conform de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 4 en hierover is geadviseerd door de gemeentelijke commissie.

8.3.2 'overige zone - inundatiekommen'

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inundatiekommen' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden zijn gelegen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak van een niet-agrarische bestemming, niet zijnde de bestemming Bos, Natuur, Groen of Water:

a. er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en, indien het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inundatiekommen', de ontwerprichtlijnen Inundatiekom Culemborgerwaard, zoals benoemd in Bijlage 4 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Culemborgerwaard, waarover de gemeentelijke commissie adviseert.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 'overige zone - kernzone'

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernzone' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, met dien verstande dat de opstelling van een beeldkwaliteitsplan verplicht is conform de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 4 en hierover is geadviseerd door de gemeentelijke commissie.

8.4.2 'overige zone - inundatiekommen'

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inundatiekommen' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden zijn gelegen buiten het bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak van een niet agrarische bestemming, niet zijnde de bestemming Bos, Natuur, Groen of Water:

a. er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en, indien het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inundatiekommen', de ontwerprichtlijnen Inundatiekom Culemborgerwaard, zoals benoemd in Bijlage 4, waarover de gemeentelijke commissie adviseert.

8.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Gebiedsaanduidingen / werken en werkzaamheden	a	b	c	d	e	f	g	h
overige zone - kernzone	x	x	x	x	x	x	x	x
overige zone - inundatiekommen	x	-	x	x	-	-	x	x

x omgevingsvergunningplichtig

- niet omgevingsvergunningplichtig

a. het ophogen van gronden;
b. het verlagen van gronden;
c. het afgraven, verleggen of ophogen van historische polderkades en/of natuurlijke reliëfranden;
d. het aanplanten van permanente hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m²;
e. het vellen of rooien van hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m²;
f. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
g. het verleggen of dempen van watergangen en/of waterpartijen;
h. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder mede wordt verstaan het

vervangen of herbeplanten van bestaande fruitteelt of bestaande boomteelt in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, alsmede het egaliseren van gronden;

b. binnen een agrarisch bouwvlak of binnen een niet-agrarisch bestemmingsvlak waarin gebouwd mag worden plaatsvinden;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning.

8.5.3 Toetsingscriteria

a. een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 8.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
b. voor het aantonen of er geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden en/of functies wordt, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernzone', advies ingewonnen bij de gemeentelijke commissie, die in hun beoordeling de kernkwaliteiten en ontwerprichtlijnen, zoals benoemd in Bijlage 4 betrekken.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

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

9.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder waterkerende functie bedraagt ten hoogste 3 m;
c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 onder c, met inachtneming van de volgende regels:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de plaats, de aard en afmetingen van bebouwing, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
    1. de dakhelling van hoofdgebouwen in die zin dat deze niet minder dan 30º en niet meer dan 50º mag bedragen;
    2. de dakvorm in die zin dat bij verbouw aangesloten dient te worden bij de bestaande dakvorm;
    3. de plaats van bijbehorende bouwwerken in die zin dat deze achter de achtergevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
b. de nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:
    1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder het uitzicht van woningen begrepen;
    2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
    3. de ruimtelijke kwaliteit;
    4. de verkeersveiligheid.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als (zelfstandige) woning en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Vrijwaringszone - dijk 1

a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd, behoudens ondergrondse verankeringselementen ten behoeve van dijkverbetering.
c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

13.2 Vrijwaringszone - dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in Artikel 12 onder b voor het tijdelijk gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij de (bedrijfs)woning en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, waarbij:

a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor de bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 75 m²;
c. de afhankelijke woonruimte rolstoeltoegankelijk is;
d. in geval van bewoning in een te plaatsen mantelzorgunit (portocabin) de maximaal toegestane oppervlakte van een mantelzorgunit 75 m² is. Dit gaat niet ten koste van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het geldende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
e. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop is de herplaatsbare losse woonunit (portocabin) die in voorkomende gevallen ook door het college kan worden geplaatst en/of gehuurd wordt door mantelzorger of zorgvrager;
f. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
g. parkeerruimte op het eigen erf gevonden moet worden;
h. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleert het bevoegd gezag jaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder de omgevingsvergunning is verleend, wordt voldaan.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijzigingsbevoegdheidseksinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een seksinrichting met dien verstande, dat:

a. er maximaal twee seksinrichtingen gelijktijdig binnen de gemeente aanwezig mogen zijn;
b. de seksinrichting geen escortbedrijf mag betreffen;
c. er is aangetoond dat geen onevenredig verkeersaantrekkende werking zal ontstaan;
d. er geen sprake is van detailhandel;
e. de vestiging enkel mag plaatsvinden in een gebied met gemengde functies, met dien verstande dat in de omgeving zich geen gebouwen mogen bevinden met gevoelige functies (zoals religieuze functies, scholen of andere gebouwen waar regelmatig kinderen komen);
f. er is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal ontstaan;
g. de vestiging van een seksinrichting niet is toegestaan in een gebied met woonfuncties;
h. er bij de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig dient te zijn;
i. de seksinrichting qua uitstraling naar de omgeving toe stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.
b. Het parkeren of stallen van auto's dient plaast te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernromen en wijzigingen daarvan.
d. De onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

16.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.

16.3 Voorwaarden

Het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 16.2 (financiele) voorwaarden verbinden.

16.4 Wijziging Nota parkeernormen

Indien de in lid 16.1, onder c. genoemde Nota Parkeernormen na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

17.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Goilberdingerdijk 32.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu