

Planregels “Ommerenwal 1 te Ommeren”

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Komgebied

Artikel 4 Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied – 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Artikel 11 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Artikel 13 Slotregel

Bijlagen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Ommerenwal 1 te Ommeren' met het identificatienummer IMRO.0214.OMMOMmerenwal1-BON01 van de gemeente Buren.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 gebonden nevenactiviteiten

consumentenverzorgende, dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten, die in de tot een woning behorende gebouwen worden uitgeoefend, alsmede galleries, vrijwel uitsluitend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

1.6 aan huis gebonden bedrijf

Het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruik(st)er van de woning.

1.7 aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk juridisch administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.9 agrarisch bedrijf

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

1.10 agrarisch hulpgebouw

een bij een agrarisch bedrijf behorend agrarisch bedrijfsgebouw dat is gesitueerd buiten een bouwvlak en dat bijvoorbeeld dient voor het melken van vee, voor de opslag van goederen en materieel en/of ter beschutting tegen weersinvloeden.

1.11 agrarisch verwant bedrijf

een niet-agrarisch, doch aan de agrarische productie verwant bedrijf dat zich richt op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven, zoals een agrarisch loonwerkbedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf, een reparatie- en/of verhuurbedrijf van agrarische machines, een bedrijf voor landschapsbeheer, een veehandelaarsbedrijf, een groothandel in agrarische gewassen, een foerageerbedrijf, een KI-station, een dierenkliniek voor grootvee, een zorgboerderij en daarmee gelijk te stellen andere bedrijfsvormen.

1.12 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.14 bebouwd oppervlak

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

1.17 bed en breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

1.18 bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.19 bedrijfsploeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.20 bedrijfswoning

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

1.21 bestaand

bij bouwwerken:

bouwwerken die:

- a. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, of;
- b. gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

bij gebruik:

- c. gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, legaal bestond.

1.22 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.

1.23 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voor zover twee bouwpercelen middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, een werk of een 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, dat werk of dat gebied.

1.31 dagrecreatie

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

1.32 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 detailhandel

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

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.35 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.36 extensief dagrecreatief medegebruik

een aan de bestemming ongeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen en dergelijke.

1.37 gebouw

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

1.38 glastuinbouw

een vorm van niet-grondgebonden agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten, door middel van het telen van gewassen, plaatsvindt in kassen en/of in permanente kunststoftunnels.

1.39 grondgebonden agrarische productie

de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het desbetreffende agrarisch bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten.

1.40 halfvrijstaande woning

een twee-onder-één-kap-woning.

1.41 hergebruik

een ander gebruik dan het bestaande gebruik, waarbij het bestaande gebruik verdwijnt.

1.42 hoofdebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

1.43 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat:

òf door eenzelfde persoon of huishouden gebruikt wordt als woonruimte op een wijze die, ingevolge het bepaalde in artikel 24 tot en met 31 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de basisadministratie van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen; hiervan is sprake indien er naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd in het gebouw wordt verbleven;

òf indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres is waar hij naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten; met dien verstande dat van een gebruik als hoofdverblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdverblijf kan worden beschikt.

1.44 horecabedrijf

een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek/bardancing/nachtclub of pension/hotel, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verkocht, waaronder begrepen een restaurant, een cafetaria/snackbar/ijs salon en een theetuin.

1.45 huishouden

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.46 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met uitzondering van grondgebonden melkveehouderijen.

1.47 kantoor

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.48 kantoor- en praktijkruimte

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige,

ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

1.49 kampeermiddel

een al dan niet als bouwwerk aan te merken tent, tentwagen, kampeerauto, trekkershut, (sta) caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.50 karakteristiek gebouw

een gebouw dat wegens zijn verschijningsvorm of zijn cultuurhistorische betekenis van zodanig belang is voor het karakter van het desbetreffende deel van het plangebied, dat dit belang de toepassing van bijzondere voorschriften ten aanzien van de bouwmogelijkheden rechtvaardigt.

1.51 kas

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steun constructie en een afdichting van glas, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.52 kunststofunnel

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdichting van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.53 kleinschalig kamperen

een vorm van kamperen waarbij maximaal 25 kampeermiddelen voor een korte periode en uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober zijn toegestaan.

1.54 landgoed

een onroerende zaak, waarop bossen, landschappelijke beplanting, terreinen met natuurwaarde en/of waterpartijen, zijn gelegen rond een woon- en/of kantoorgebouw.

1.55 landschappelijke beplanting

opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.

1.56 landschappelijke waarde

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

1.57 maatschappelijke voorzieningen / dienstverlening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen/dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.58 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die

de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal - medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.59 molen

bouwwerk bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.60 molenwinkel

detailhandel door verkoop van zelf geproduceerde producten en op beperkte schaal aanverwante artikelen, eventueel aangevuld met agrarische producten afkomstig van bedrijven uit de omgeving.

1.61 monument

een bouwwerk of een werk dat van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde en dat als zodanig is opgenomen in de lijst van beschermde monumenten van rijk of gemeente, waardoor op het desbetreffende bouwwerk of werk de Monumentenwet, respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing is.

1.62 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de hydrologie en door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang.

1.63 nevenactiviteit

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

1.64 niet-agrarisch bedrijf

een bedrijf, niet-zijnde een agrarisch bedrijf, zoals dit bedrijf in de regels nader is benoemd.

1.65 niet-grondgebonden agrarische productie

de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten niet afhankelijk is van de bodem waarop de productie plaatsvindt, dan wel waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in gebouwen.

1.66 niet-permanente teeltondersteunende voorziening

voorzieningen zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten; deze teeltondersteunende voorzieningen kunnen op dezelfde locatie gebruikt worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden.

Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik;

1.67 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.68 overkapping

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdekking van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.69 overnachtingsaccommodatie

Een overdekte en door wanden omsloten ruimte waarin door personen de nacht kan worden doorgebracht.

1.70 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrij-activiteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.71 perceelsgrens

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.72 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.73 prostitutie

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

1.74 seksinrichting

een voor 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 en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.75 supermarkt

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel, in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, door middel van zelfbediening;

1.76 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
het voorkomen van schade door vorst;
met dien verstande dat dit niet geldt voor vollegrondsteelt zoals bij wijnbouw en/of aspergeteelt;

1.77 toename van ammoniakemissie

Er is sprake van een toename van ammoniakemissie wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorend tot het agrarische bedrijf.

Er is geen sprake van een toename van ammoniakemissie wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de wijziging en/of uitbreiding van de bestaande veestapel en/of ten behoeve van de oprichting en/of wijziging en/of uitbreiding van mest- en/of organische (bij)productvergistings een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt, niet de van toepassing zijnde waarde(n) als bedoeld in artikel 2 leden 1 en 3 Besluit grenswaarden aanpak stikstofdepositie overschrijdt.

Onder 'programma aanpak stikstof' wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 1.13 van de wet Natuurbescherming.

1.78 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op lange termijn in voldoende mate verzekerd is.

1.79 voorgevel

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.

1.80 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 luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.81 woning

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.82 woning/woningeenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.83 woongebouw

een gebouw waarin meerdere wooneenheden aanwezig zijn met een gemeenschappelijke entree.

Artikel 2 Wijze van meten**2.1 afstand tot de bouwperceelgrens**

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

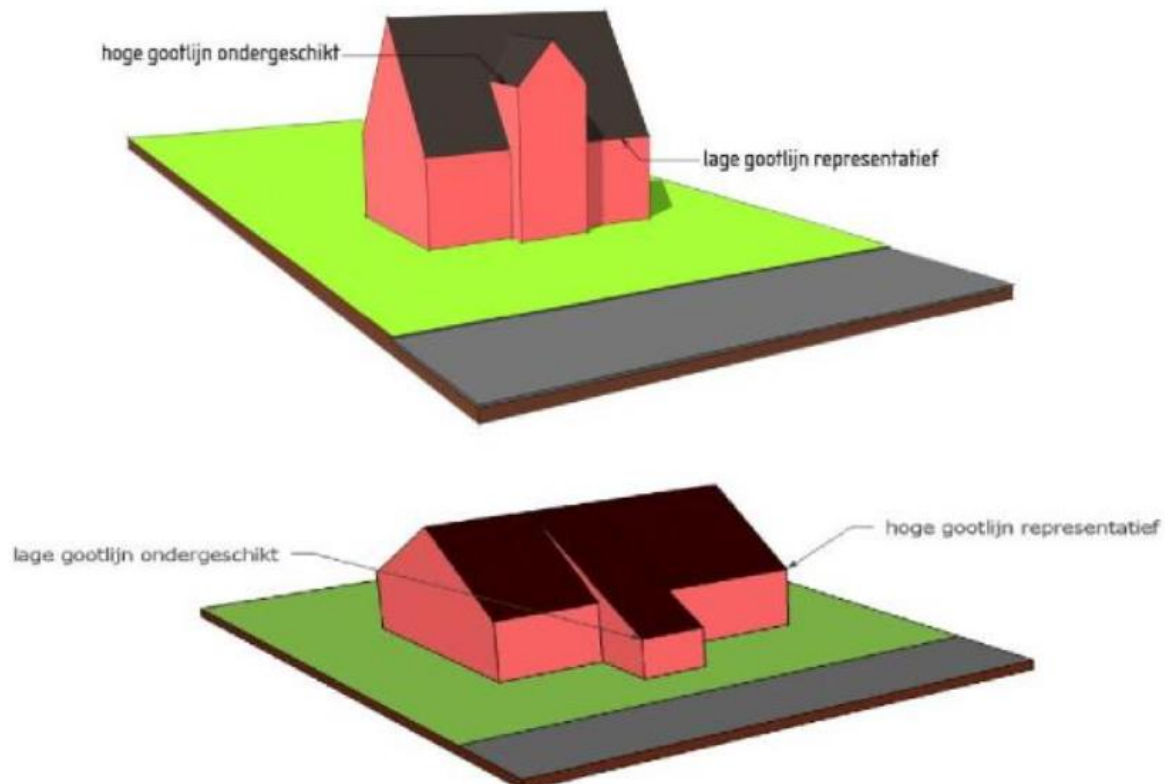
2.3 goothoogte van een bouwwerk:

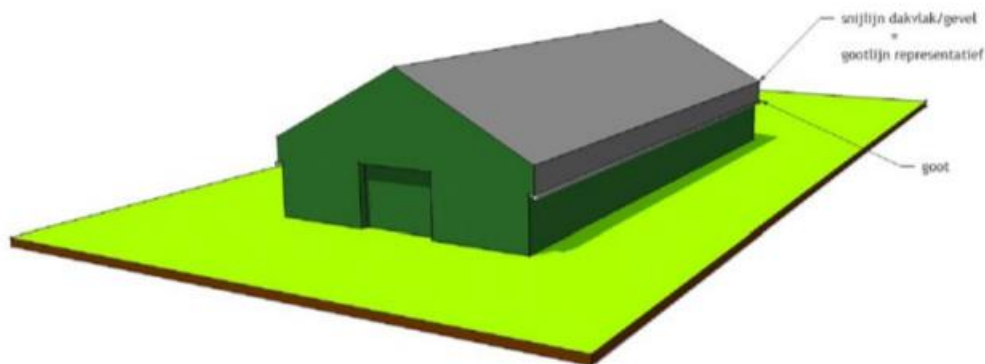
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.





2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een overkapping

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

2.8 peil

- Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk.
- Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk.
- In andere gevallen voor bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat:

- Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.
- Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen.
- Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten,

regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Komgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De op de verbeelding voor "Agrarisch met waarden - Komgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. het weiden van dieren;
- c. bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- d. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch komgebied;
- e. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik.

3.1.2

voor zover de in artikel 3 lid 1.1 bedoelde gronden op de verbeelding zijn aangeduid als "bouwvlak", zijn deze gronden tevens bestemd voor:

- a. niet-grondgebonden agrarische productie met bijbehorende voorzieningen en opslag, voor zover deze productie plaatsvindt als neventak van een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de grondgebonden agrarische productie;
- b. bijbehorende verwerking van agrarische producten, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekeigen agrarische producten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een agrarisch bedrijf wat is gericht op het fokken, houden en trainen van paarden;
- d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.1.3

Tot de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de in artikel 3 lid 1.1 bedoelde gronden worden gerekend:

- a. landschappelijke openheid;
- b. reliëf: een vlakke ligging met plaatselijk dijken en kaden;
- c. waterhuishouding: een relatief hoog grond- en oppervlaktewaterpeil;
- d. grondgebruik: een agrarisch gebruik, overwegend als grasland;
- e. verkaveling: een grootschalige, regelmatige en rechthoekige blokverkaveling;
- f. opgaande beplanting: plaatselijk erf-, kavelgrens- en wegbeplantingen en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten (knot)wilgen en populieren;
- g. bebouwing: plaatselijk verspreid liggende bebouwing;
- h. flora: natte, halfnatuurlijke, kruidenrijke graslanden, met plaatselijk, in waterlopen, water-, moeras- en rietvegetaties en met plaatselijk opgaande beplantingen met bijbehorende onderbegroeiing;
- i. fauna: weidevogels, waaronder met name weidevogels met een specifieke voorkeur voor natte weidegebieden (zoals grutto en tureluur), watervogels (waaronder eenden, ganzen en zwanen), en diverse soorten amfibieën.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels binnen de bouwvlakken

3.2.1.1

Op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Komgebied", voor zover dit betreft de agrarische bouwvlakken, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming;
- b. maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf; met dien verstande dat de bedrijfswoning gevestigd wordt ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woning;
- d. paardenbak met aansluitende paddocks;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

3.2.1.2

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.1.1 bedoelde bouwwerken, voor zover het betreft gebouwen, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 5 m.

3.2.1.3

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.1.1 sub b bedoelde bedrijfswoningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

3.2.1.4

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.1.1 sub a bedoelde bedrijfsgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. kassen en permanente kunststof tunnels zijn uitsluitend toegestaan indien het gebruik daarvan in het verlengde van de hoofdteelt ligt en het gezamenlijke oppervlak niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- b. van de gezamenlijke bedrijfsgebouwen ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische productie mag het totale oppervlak niet meer bedragen dan 750 m²;
- c. van de gezamenlijke bedrijfsgebouwen ten behoeve van de volgens artikel 5 lid 1.2 toegestane nevenactiviteiten mag het totale oppervlak niet meer bedragen dan 25% van het oppervlak van de bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 350 m²;
- d. de hoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, met dien verstande dat de hoogte van kassen en kunststof tunnels niet meer mag bedragen dan 7 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. bij aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor verlenging van het bestaande bedrijfsgebouw moet een bodemonderzoek NEN5740 worden aangeleverd.

3.2.1.5

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.1.1 sub c bedoelde bijbehorende bouwwerken dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. het totale oppervlak van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.1.6

Bij de bouw van het bedoelde in artikel 3 lid 2.1.1 sub d dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. maximaal één paardenbak met aansluitend paddock mogen worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van de paardenbak met de aangesloten paddocks mag maximaal 1.800 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bouwwerken ten behoeve van de paddocks bedraagt niet meer dan 2m.

3.2.1.7

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.1.1 sub e bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de hoogte van mest- en voedersilo's en bio-installaties mag niet meer bedragen dan 9 m;
- c. de wandhoogte van mestbassins mag niet meer bedragen dan 4 m;

- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 9 m.

3.2.2 Bouwregels buiten de bouwvlakken

3.2.2.1

Op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Komgebied", voor zover gelegen buiten de bouwvlakken, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. molens ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

3.2.2.2

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.2.1 sub a bedoelde molens mag de hoogte niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.2.3

Bij de bouw van de in artikel 3 lid 2.2.1 sub b bedoelde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Tot het afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.2 en artikel 3 lid 3.3 wordt pas overgegaan, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. geen strijdigheid ontstaat met de Omgevingsvisie gemeente Buren;
- c. voor zover het betreft gronden gelegen buiten de bouwvlakken, uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad en, in geval het bouwwerken betreft, van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat wordt voorzien in de aanleg van een landschappelijke beplanting ter inpassing van de bouwwerken die door het verlenen van de afwijking mogelijk worden gemaakt.

3.3.2

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2.1 voor de bouw van een in artikel 3 lid 2.2.1 sub a of artikel 3 lid 2.2.1 sub d bedoeld bouwwerk dat de grenzen van een bouwvlak overschrijdt, indien en voor zover:

- a. het bouwwerk niet of niet doelmatig in zijn geheel op het bouwvlak kan worden opgericht;
- b. de overschrijding van de grens van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 15 m;
- c. indien het een bedrijfsgebouw betreft, de oppervlakte van het gedeelte dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt niet meer bedraagt dan 300 m².

3.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden - Komgebied", dat ingevolge artikel 3 is verboden, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik als volkstuin;
- b. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie;
- c. een gebruik voor de verwerking van agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 250 m² en een gebruik voor productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekelijke agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 50 m²;
- d. de opslag van mest buiten de agrarische bouwvlakken;
- e. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en buiten de agrarische bouwvlakken;
- f. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en op de agrarische bouwvlakken, voor zover de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 4 m;

- g. de plaatsing van kampeermiddelen;
- h. het houden van meer dan 100 paarden of pony's, waarbij dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het toegestane gebruik volgens het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het verlenen van huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoenarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
- b. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
- c. de aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
- d. indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij de regels voor bedrijfsgebouwen overeenkomstig deze regel van toepassing zijn;
- e. indien mogelijkheden voor de in artikel 5 lid 5 sub c genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, in plaats daarvan en maximaal gedurende 4 aaneengesloten maanden, binnen het bouwvlak tijdelijke mobiele woonunits mogen worden geplaatst, met geen groter gezamenlijk oppervlak dan 100 m², geen hogere hoogte dan 3 m en mits wordt voorzien in een doeltreffende landschappelijke inpassing;
- f. aangetoond wordt dat de omvang van de overnachtingsaccommodatie en/of het aantal te realiseren woonunits is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- g. van de in artikel 5 lid 5 sub e genoemde periode kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzaakt tot de huisvesting van seizoenarbeiders buiten de genoemde periode;
- h. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- i. geen strijdigheid ontstaat met de Omgevingsvisie gemeente Buren;
- j. voor zover het betreft gronden gelegen buiten de bouwvlakken, uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad en, in geval het bouwwerken betreft, van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat wordt voorzien in de aanleg van een landschappelijke beplanting ter inpassing van de bouwwerken die door het verlenen van de omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Algemeen

3.6.1.1

Het is verboden binnen de bestemming "Agrarisch met waarden- Komgebied", voor zover dit niet betreft de bouwvlakken, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen, voor zover deze van elders zijn aangevoerd;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, geen agrarisch productiebos, productieboomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel zijnde, voor zover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover het niet betreft wegen en paden ten behoeve van het normale agrarische gebruik;
- e. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterpartijen, watergangen, of het aanbrengen van drainagevoorzieningen;

3.6.1.2

Het in artikel 3 lid 6.1.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een houtopstand, waaronder begrepen een productieboomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- c. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- d. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- e. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- f. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

3.6.1.3

Burgemeester en Wethouders gaan pas over tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld artikel 3 lid 6.1.1 indien uit een nader onderzoek is gebleken dat door de beoogde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten directe of indirecte gevolgen, de landschappelijke waarden en de natuurwaarden, waaronder, in zoverre artikel 3 lid 6.1.1 sub f artikel 3 lid 6.1.1 sub g van toepassing zijn, de waarden als weidevogelgebied, die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied-2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied-2" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen:

- a. indien het bouwwerken betreft waarbij de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm; of;
- b. indien het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 2000 m²; of;
- c. indien het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid; of;
- d. indien het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw; of;
- e. indien het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

4.4.1

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied-2" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2

Het in artikel lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan 2000 m²;
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft voortzetting van de bestaande agrarische teelt, of, indien (uit historisch (kaart)materiaal blijkt dat) sprake is van wisselteelt met een ten opzichte van het voorgaande gewas diepwortelender gewas, daardoor geen sprake is van een in verband met het archeologisch belang nadeliger verstoring van de bodem;
- c. werken en werkzaamheden ten behoeve van laanboomteelt en fruitteelt;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4 lid 4.1, kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mag met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. de bouwhoogte van entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
- c. de breedte van entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting;
- b. gebruik als escortbedrijf,
- c. gebruik als smartshop;
- d. gebruik als coffeeshop;
- e. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor de plaatsing van kampeermiddelen;
- g. het gebruik als tennisbaan, vijver groter dan 10 m², zwembad groter dan 10 m² en (midget)golf;
- h. het gebruik ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor bewoning.

7.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1, indien en voor zover strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen gerechtvaardigde beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone – weg

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De op de verbeelding als "Vrijwaringszone - weg" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het gebruik van de naastgelegen verkeerswegen, met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de op de verbeelding eveneens aangegeven overige bestemmingen.

8.1.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de aanduiding "Vrijwaringszone - weg", in zoverre niet behorend tot de in Verkeer bedoelde gronden, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- b. Uitgezonderd is de aanleg van een paardenbak binnen het bouwvlak.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

8.1.3.1 Algemeen

Tot het afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1.3.2 wordt pas overgegaan, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. geen strijdigheid ontstaat met de Omgevingsvisie gemeente Buren;
- c. gehoord de betrokken wegbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende verkeerswegen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

8.1.3.2

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1.2, voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in artikel 8 lid 1.1 bedoelde, eveneens op de verbeelding voor deze gronden aangegeven, overige bestemmingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij het verlenen van vrijstelling volgens het bepaalde in dit artikel wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. geen strijdigheid ontstaat met de aan het plan ten grondslag liggende gemeentelijke visie.

9.2 Bed & breakfast

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van bed & breakfast, indien en voor zover:

- a. het betreft een (bedrijfs)woning;
- b. niet meer dan 3 slaapkamers met elk 2 slaappleatsen van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- c. het gebruik van een aangebouwd bijgebouw dat direct door middel van ten hoogste één verbinding vanuit de woning toegankelijk is, is toegestaan, mits geen grotere afstand dan 8 m wordt overbrugd en de verbinderuimte direct toegang geeft tot de als bed & breakfast voorziening gebruikte ruimte in het bijgebouw;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

9.3 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;

- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

9.4 Kleine uitbouwen woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de bouw van kleine uitbouwen aan woningen, indien en voor zover:

- a. de overschrijding van een krachtens het plan aangegeven begrenzing niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. de oppervlakte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 6 m².

9.5 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
- b. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- d. er vindt geen milieubelemmering plaats voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- f. er ontstaat geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving.

9.6 Minicampings

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de aanleg en het gebruik van gronden als recreatief nachtverblijf in de vorm van kleinschalig kamperen, indien en voor zover:

- a. de minicamping een nevenactiviteit bij een woning betreft;
- b. de minicamping binnen een afstand van 70 m tot de bijbehorende woning en op een afstand van tenminste 50 m van enige andere woning is gelegen;
- c. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen ontoelaatbare invloed heeft op het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen en/of agrarische en andere bedrijven;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- e. zorg gedragen wordt voor een inpassing in de omgeving met landschappelijke beplanting;
- f. sanitaire voorzieningen óf binnen de bestaande (bedrijfs)bebouwing dienen te worden gerealiseerd óf, uitsluitend voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen of direct aansluiten aan de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied", binnen maximaal één extra gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen met geen groter oppervlak dan 50 m², geen grotere goothoogte dan 3 m en geen grotere hoogte dan 7 m.

9.7 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

9.8 Tennisbanen, vijvers, zwembaden, (midget)golf, theetuinen en buitenexposities voor galeries

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan, vijver, zwembad geen gebouw zijnde, (midget)golf, theetuin en buitenexpositie voor een galerie, met dien verstande dat:

- a. het uitsluitend gronden betreft die niet verder dan 70 m uit de gevel van het hoofdgebouw van de bijbehorende woning zijn gelegen, op een afstand van tenminste 5 m tot een perceelgrens zijn gelegen en niet zijn gelegen binnen de aanduiding "Vrijwaringszone - Weg;
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het gebruik waarvan afwijking wordt verleend met geen grotere hoogte dan 2,5 m mogen worden gebouwd, met dien verstande dat, voor zover het tennisbanen betreft, bijbehorende hekwerken geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 m;

- c. het bepaalde ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bij de betreffende bepalingen van het plan waarvan afwijking wordt verleend, tevens in acht wordt genomen;
- d. ingeval van theetuin en buitenexpositie voor galeries voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Archeologische waarden

10.1.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen "Waarde – Archeologisch onderzoekgebied - 1", "Waarde – Archeologisch onderzoek gebied - 2", "Waarde – Archeologisch onderzoekgebied - 3" of "Waarde – Archeologisch waardevol gebied", waarbij de bestemming geheel of gedeeltelijk vervalt indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

10.1.2 Toevoegen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden alsnog worden bestemd tot "Waarde – Archeologisch onderzoekgebied - 1", "Waarde – Archeologisch onderzoek gebied - 2", "Waarde – Archeologisch onderzoekgebied - 3" of "Waarde – Archeologisch waardevol gebied", indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

10.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatoruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

Artikel 11 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

11.1

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor één of meer dubbelbestemmingen, moet de voorrangsregeling volgens artikel 10 lid 2 en artikel 10 lid 3 in acht genomen worden.

11.2

De bouwmogelijkheden op grond van de overige voor de gronden of gebouwen geldende bestemmingen vervallen met dien verstande dat bouwwerken overeenkomstig die bestemmingen wel mogelijk zijn voor zover dit uitdrukkelijk in de regels van de dubbelbestemming is aangegeven.

11.3

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor meer dan één dubbelbestemming, mogen op grond van de ene dubbelbestemming geen bouwwerken worden toegelaten indien deze op grond van één van de andere dubbelbestemmingen niet toelaatbaar zijn.

11.4

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming "Leiding - Gas" vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voorrang krijgt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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.

12.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6 lid 1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Artikel 5 lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning of in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 6 lid 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.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 6 lid 2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

Artikel 6 lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Ommerenwal 1 te Ommeren"

BIJLAGEN

Bijlage 1: Toelichting
Bijlage 2: Verbeelding