

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch	8
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Natuur	13
Artikel 6	Tuin	14
Artikel 7	Verkeer	15
Artikel 8	Verkeer-Verblijfsgebied	16
Artikel 9	Water	17
Artikel 10	Leiding - Gas	18
Artikel 11	Leiding - Riool	20
Artikel 12	Leiding - Water	21
Artikel 13	Waarde - Archeologie	22
Artikel 14	Waarde - Archeologie 2	24
Artikel 15	Waarde - Ecologie	26
Artikel 16	Waterstaat	27
Artikel 17	Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie	28
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	29
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	30
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	30
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 20	Slotregel	31

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan 'Niet bestemde locaties' van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0531.bp37Wittelocaties-2001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

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.

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan- en uitbouw

- a. aanbouw: een aangebouwd bijgebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- b. uitbouw: een uitbreiding van de woonruimte, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zonodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

agrarisch bedrijf

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

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

agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of -apparatuur.

bebouwing

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

bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

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

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

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bevi-inrichtingen

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

boom- en sierteelt

de teelt van siergewassen. Deze teelt kan onderverdeeld worden in de teelt van bloemkwekerijgewassen (waaronder potplanten en perkplanten) en de teelt van boomkwekerijgewassen (waaronder houtige gewassen). Uitgezonderd is de teelt van bollen en snijbloemen.

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag

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

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak

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

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.

bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

dagrecreatie

recreatie, waarbij overnachting ter plaatse niet is toegestaan.

detailhandel

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

dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

extensieve dagrecreatie

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

gebouw

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

hoofdgebouw

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

horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

kap

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

kas

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 2,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

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

kwetsbare objecten

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het Bevi;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;

3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
 - d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.
- Zie ook artikel 1 van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen).

landschapswaarde

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

natuurwaarde

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

nutsvoorzieningen

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

overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en minimaal 2 open wanden/gevels.

paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

peil

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

perceel

Zie bouwperceel.

praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

seizoensgebonden standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het zomerseizoen.

seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Indeling van bedrijven in categorieën overeenkomstig of vergelijkbaar met de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

standplaats voor kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

straatmeubilair

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zoals:

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, alsmede
2. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede
3. kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder inbegrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen.

verkoopvloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

voorgevel

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

voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen.

windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

zomerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand

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

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.

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de inhoud van een bouwwerk

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

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.

de hoogte van de eerste bouwlaag

wordt gemeten van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in begripsbepaling agrarisch bedrijf onder a en b;
met daaraan ondergeschikt:
- b. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak': een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig op therapeutische wijze laten berijden van paarden;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen, waaronder kassen, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van één reëel agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwconcentratiegebied' mogen kassen gebouwd worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij' mag de rijhal uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenrijhal';
- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de goothoogte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - glastuinbouwconcentratiegebied' niet meer mag bedragen dan 8 m;
- g. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 1,5 m; indien de perceelsgrens wordt bepaald door een waterloop dan dient de afstand tenminste 1,5 m uit de boveninsteek van die waterloop te bedragen;
- h. bij nieuwbouw van kassen of uitbreiding van bestaande kassen dient een afstand van 30 m te worden aangehouden ten opzichte van het hoofdgebouw binnen de bestemming Wonen;
- i. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m³ (exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van erkers;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 5 m, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- d. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:

1. 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 2. 65 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 200 m² en ten hoogste 250 m² bedraagt;
 3. 75 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 250 m² en ten hoogste 500 m² bedraagt;
 4. 100 m², indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer dan 500 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, met een maximum van 4 m;
 - f. de aan- en uitbouw mag worden voorzien van een kap of schuin dak met een hoogte van maximaal 1 m;
 - g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
 - h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
 - i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van waterbassins en erf- en terreinafscheiding worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's en hooibergen mag maximaal 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
 2. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 800 m²;
 3. paardenbakken dienen achter het hoofdgebouw en binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
 4. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
 5. lichtmasten en geluidsvoorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag is - met inachtneming van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven - bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, teneinde de stedenbouwkundige samenhang, in het bijzonder bepaald door de continuïteit van de voorgevellijn, te waarborgen;
- b. de situering van de ontsluiting vanaf de weg en van parkeervoorzieningen;
- c. de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd;
- b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.5 **Afwijken van de bouwregels**

3.5.1 *Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- b. het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- c. ter plaatse van milieugevoelige functies dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- d. omliggende bedrijven mogen door de overschrijding niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- e. door de overschrijding mag geen sprake zijn van significant negatief effecten op Natura 2000-gebied(en);
- f. er dient voldaan te worden aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;
- g. de toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd.

3.5.2 *Ten behoeve van nieuwe bedrijfswoning glastuinbouwconcentratiegebied*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.2 onder a, ten behoeve van een nieuwe bedrijfswoning in het glastuinbouwconcentratiegebied, met inachtneming van het volgende:

- a. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien sprake is van een volwaardig agrarisch glastuinbouwbedrijf en waar permanente toezicht vereist is;
- b. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn, wat betekent dat het bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is;
- c. de initiatiefnemer dient met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
- d. het bedrijf mag niet reeds beschikken of in het verleden beschikt hebben over een bedrijfswoning;
- e. de bedrijfswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. de bedrijfswoning dient op de voorzijde van het perceel, het gedeelte van het perceel dat grens aan de weg, gesitueerd te worden;
- g. de bedrijfswoning dient binnen een afstand van 25 m van de bedrijfsbebouwing gesitueerd te worden.

3.5.3 *Ten behoeve van schuilstallen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor het hobbymatig houden van dieren zoals genoemd in lid 1.44;
- b. de schuilstal dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van dierwelzijn;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 40 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten minste 50 m van een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen;
- f. bij de schuilstal dient ten minste 0,75 ha (7.500 m²) aaneengesloten grond te behoren (en ter plaatse beschikbaar is), waarop de schuilstal wordt gebouwd;
- g. de schuilstal dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing.

3.5.4 *Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.4 onder f, sub 3 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak, die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2, te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. de paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
- d. de maximale maatvoering van een paardenbak bedraagt 800 m²;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;

- f. de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
- g. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. lichtmasten en geluidsvoorzieningen zijn niet toegestaan;
- j. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Agrarisch' geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming van de gronden wijzigen in 'Wonen - 1' en 'Tuin' en/of 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en het desbetreffende bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwijderd;
- b. het deel van het perceel waarop de bedrijfsgebouwen en woonruimten aanwezig zijn, wordt aangewezen als 'Wonen - 1' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Tuin' en/of 'Agrarisch' zonder bouwvlak;
- c. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- d. ter plaatse van milieugevoelige functies dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- e. omliggende bedrijven mogen door de functiewijziging niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- f. de functiewijziging mag geen significant negatief effecten hebben op Natura 2000-gebied(en);
- g. er dient voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarden of vastgestelde hogere grenswaarde;
- h. de luchtkwaliteit ter plaatse dient geschikt te zijn voor de gewijzigde functie;
- i. de bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voet- en fietspaden, in- en uitritten naar aangrenzende percelen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, kunstuitingen, bermen en water.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen en water.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. de aanleg, normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden zoals bepaald in lid 5.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

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

- c. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen achter de voorgevel van bij de tuin behorende hoofdgebouwen maximaal 2 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. in afwijking van het gestelde onder a mogen binnen deze bestemming (delen van) erkers worden gebouwd voor zover deze behoren bij naastgelegen hoofdgebouwen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste het bestaande profiel , alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de hoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 20 m;

Artikel 8 Verkeer-Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding, een parkeerterrein en bruggen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m.
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding overbouwing zijn tot een hoogte van tenminste 3 m geen gebouwen toegestaan.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. met bijbehorende bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 6 m.
- c. aanlegsteigers zijn niet toegestaan, met uitzondering van die ten behoeve van de beroepsvaart.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleiding (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.2 onder b. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

10.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- h. het permanent opslaan van goederen.

10.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- b. die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. die van geringe omvang zijn of gericht zijn op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de leiding;
- e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringstrook.

10.4.4 Adviesprocedure

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 10.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

10.6 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de regels 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.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor een rioolleiding met een diameter van ten hoogste 1 m.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van lid 11.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

11.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

11.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor met een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend, zoals in lid 11.2 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 12 Leiding - Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding-Water aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor een waterleiding.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning ter afwijking verlenen van het bepaalde in lid 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

12.4 Omgevingsvergunning aanleg werken

12.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning aanleg werken

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Water zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning aanleg werken van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

12.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning ter afwijking is verleend, zoals in lid 12.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning aanleg werken

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning (voor het bouwen) regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

13.3.1 Verboden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. gaat om onderhoud en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

13.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- e. kunnen worden aangemerkt als 'het normale agrarisch gebruik van de gronden zoals dat ook in het verleden heeft plaatsgevonden'.

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2 onder b, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning (voor het bouwen) regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- c. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen.

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

14.4.1 Verboden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming van Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van 14.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 14.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. uitsluitend plaatsvinden op gronden met de bestemming "Leiding - Gas".

14.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Artikel 15 Waarde - Ecologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de provinciale ecologische verbindingzone.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het ecologisch belang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen over een verzoek om een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van het ecologisch gebied.

Artikel 16 Waterstaat

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat" aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 17 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- d. de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- e. de waterhuishouding;
- f. verkeer te water;
- g. het behouden of vergroten van de afvoercapaciteit.

17.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 18 m;
- c. bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen is niet toegestaan.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de water- en vaarwegbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten het belang van de waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) tevens bestemd voor de waterkering.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van lid 18.2 onder c. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen over een verzoek om een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de dijkbeheerder.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

19.2 Overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zijn Wgh-inrichtingen toegestaan.

19.3 Veiligheidszone - lpg

- a. ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone - lpg mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van beperkt kwetsbare objecten indien dit op grond van een risicoanalyse toelaatbaar wordt geacht.

19.4 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

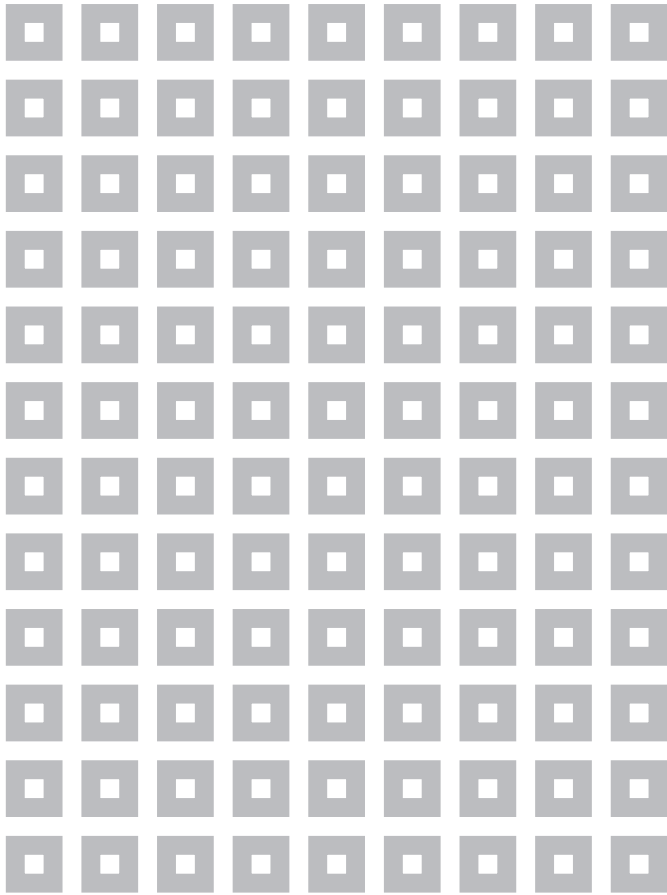
Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Niet bestemde locaties.



kuiper@kuiper.nl
www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerfabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69

