

bestemmingsplan

Boomkwekerij

Kortenhoevenseweg te

Lexmond

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.KortenhoevenOngnr-OW01

Datum: 2018-08-21

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. (Henk) van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR180119

Opdrachtgever: J.W. Verhoef/Gemeente Zederik

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
2 Bestemmingsregels.....	15
Artikel 3 Agrarisch.....	15
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4	26
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5	28
3 Algemene regels.....	30
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	30
Artikel 7 Algemene bouwregels	30
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	31
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels.....	31
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 11 Overige regels	34
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	34
4 Overgangs- en slotregels.....	35
Artikel 13 Overgangsrecht.....	35
Artikel 14 Slotregel.....	36

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Boomkwekerij Kortenhoevenseweg te Lexmond met identificatienummer NL.IMRO.0707.KortenhoevenOngnr-OW01 van de gemeente Zederik;

1.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), archeologisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen horeca en detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.7 Aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen horeca en detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

1.8 Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.9 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, gelegen op ten minste 1 m afstand achter de voorgevelrooilijn;

1.10 Achtergevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan;

1.11 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

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

1.12 Agrarisch bedrijf

Een volwaardig bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met inbegrip van akkerbouw, ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten, aquacultuur, bollenteelt, bomenteelt, fruitteelt, glastuinbouw, grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij, intensieve kwekerij, kas, paardenhouderij/-fokkerij, sierteelt, tuinbouw en viskwekerij;

1.13 Agrarisch hulpbedrijf

Een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven, dan wel op het verwerken, opslaan, vervoeren en/of verhandelen van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven, dan wel een aan het agrarisch bedrijf verwant bedrijf, gericht op de handel en de bewaring van agrarische producten;

1.14 Agrarisch deskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen, maar van de gemeente onafhankelijke instelling of onafhankelijk persoon met een aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van land- en tuinbouw;

1.15 Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.16 Andere nevenruimten

Ondergeschikte aan de bestemming dienstige bouwwerken, geen bergingen zijnde, zoals ondergrondse bouwwerken;

1.17 Archeologisch deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.18 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.19 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.20 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.21 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.22 Bebouwing

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

1.23 Bebouwingspercentage

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.24 Bed & Breakfast

Het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner(s) van het pand. De Bed&Breakfast-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de gronden of bouwwerken, niet zijnde een zelfstandige recreatiewoning;

1.25 Bedrijf

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

1.26 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.27 Bedrijfswoning

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

1.28 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.29 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.30 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.31 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), archeologisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 Boomkwekerij

Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of hoofdzakelijk is gericht op het produceren van houtachtige gewassen;

1.33 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 en het vergroten van een standplaats;

1.34 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 onderbouw en zolder;

1.35 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.36 Bouwperceel

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

1.37 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.38 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.39 Bouwwerk

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

1.40 Bruto vloeroppervlak

De totale brutovloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van een bepaalde functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, conform NEN 2580;

1.41 Dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.42 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Detailhandel vanuit een Bed&Breakfast-functie is niet toegestaan;

1.43 Educatieve activiteiten

Activiteiten specifiek gericht op de educatie over agrarische bedrijfsvoering;

1.44 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.45 Extensief dagrecreatief medegebruik

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruitersporen;

1.46 Fruitteeltbedrijf

Een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van fruit in boomgaarden;

1.47 Gebouw

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

1.48 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

1.49 Hobbyboer

Een niet-agrariër die agrarische activiteiten uitvoert die niet de omvang heeft van een volledige arbeidskracht, maar waarbij wel sprake is van ten minste 1 ha grond en van 4 Nederlandse grootte-eenheden (nge) of vergelijkbare grootte gemeten in Standaardopbrengst (SO);

1.50 Hobbymatige agrarische activiteiten

Agrarische activiteiten die geen onderdeel uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf;

1.51 Hoofdverblijf

Verblijf dat fungeert als het centrum van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon;

1.52 Horeca(bedrijf)

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en horeca met een grote negatieve impact naar de omgeving, zoals dancings en discotheken;

1.53 Kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto, recreatiewoning of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf; met kampeermiddelen wordt niet bedoeld: stacaravans;

1.54 Kampeerplaats

Een plaats op een kleinschalig kampeerterrein welke uitsluitend voor één tent, één tentwagen, één kampeerauto of één caravan gebruikt mag worden;

1.55 Kampeerterrein

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

1.56 Kap

Een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 75°;

1.57 Kas

Een bedrijfsgebouw van glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van minimaal 1,5 m ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen, trek-, tunnel-, schaduw-, boog-, gaas- en rolkassen daaronder begrepen - maar met uitzondering van schuurkassen - dat door de zon verwarmd wordt en waarin al dan niet wordt gestookt;

1.58 Klein agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf welke niet voldoet aan de definitie van een volwaardig agrarisch bedrijf (ter indicatie: een bedrijf met een omvang tussen 9 en 35 nge of vergelijkbare grootte in SO);

1.59 Kleinschalige eet- en drinkmogelijkheden bij nevenactiviteiten

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat. Het gaat om de volgende activiteiten: verkoop aan huis van streekeigen producten, ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) en kleinschalig consumeren daarvan, kleinschalige detailhandel, Bed & Breakfast, sociaalmedische nevenfunctie (resocialisatie, therapie, kinderopvang);

1.60 Kleinschalig kamperen

Het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen gedurende 1 maart tot en met 31 oktober;

1.61 Kleinschalige zorg

Het verlenen van kleinschalige zorg bij een agrarisch bedrijf, bijvoorbeeld resocialisatie of therapie, verleend door de agrariër al dan niet in samenwerking met zorginstellingen;

1.62 Landschapswaarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.63 Natuurwaarden

De aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.64 Nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat. De activiteit valt in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;

1.65 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

De agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen

plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eenden-mesterij of -fokkerij, konijnenhouderij en champignonkwekerij;

1.66 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.68 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal één eigen wand;

1.69 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal;

1.70 Peil

- voor gebouwen die direct aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- in overige gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.71 Permanente bewoning

Bewoning door een persoon of door groepen van personen van een kampeermiddel als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats dan wel een gebruik van een kampeermiddel anders dan voor recreatieve doeleinden;

1.72 Plattelandswoning

Woning die voorheen een agrarische bedrijfswoning was, maar is afgesplitst van het agrarisch bedrijf om gebruikt te worden als woning voor personen die niet meer functioneel verbonden zijn met het agrarisch bedrijf (burgerwoning);

1.73 Prostitutie

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

1.74 Recreatiewoning

Een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.75 Recreatieve bewoning

De bewoning die gericht is op ontspanning en/of vrijetijdsbesteding;

1.76 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.77 Sierteeltbedrijf

Een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op de teelt van siergewassen al dan niet gecombineerd met de verhandeling van boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.78 Silo

Opslagplaats voor voedsel of mest (voeder- en mestsilos);

1.79 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.80 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.81 Verblifsrecreatie

Recreatie waarbij het verblijf gericht is op ontspanning en/of vrijetijdsbesteding;

1.82 Voorgevel

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

1.83 Voorgevelrooilijn

De lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan;

1.84 Voorste bouwgrens

De naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de bouwgrens die als zodanig moet worden beschouwd;

1.85 Volwaardig agrarisch bedrijf

Een duurzaam agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij passende bedrijfsomvang;

1.86 Wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.87 Windhaag

Bladhoudende (wintergroene) groenaanplant die dient voor de beperking van optredende drift van toxische stoffen tijdens bespuitingen van aangrenzende gewaspercelen;

1.88 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.89 Wooneenheid

Een zelfstandige woning binnen een één gebouw waarin meerdere woningen zijn gevestigd;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot, of vanuit het hart van, een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.1 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.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 Goothoogte dakkapellen

Voor de berekening van de goothoogte tellen dakkapellen niet mee voor zover de breedte van de dakkapel minder bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel waarop de dakkapel is gesitueerd.

2.6 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordende volgende ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 1. sierteelt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
 2. bometeelt anders dan bedoeld onder 1 niet is toegestaan;
- b. bedrijfswoningen, waarbij het aantal bedrijfswoningen maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven getal bedraagt;

alsmede voor:

- c. windhagen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windhaag'.
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nevenactiviteiten binnen het bouwvlak in de vorm van een agrarisch hulpbedrijf met dien verstande dat:
 1. het bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten moet voorkomen;
 2. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het agrarisch hulpbedrijf maximaal 500 m² mag bedragen;
- f. nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel ten behoeve van ter plaatse geproduceerde of streekeigen geproduceerde agrarische producten met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het detailhandel maximaal 200 m² mag bedragen;
- g. nevenactiviteiten in de vorm van verblijfsrecreatie bestaande uit:
 1. kleinschalig kamperen, waarbij maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - i. kleinschalig kamperen uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
 - ii. buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
 - iii. sanitaire voorzieningen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 200 m²;
 2. bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat:
 - i. maximaal 90 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen;
 - ii. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
 - iii. de bed & breakfast voorzieningen zijn toegestaan in zowel het hoofdgebouw, aan- en uitbouw als vrijstaand bijgebouw, gelegen binnen een bouwperceel waar een (bedrijfs)woning is toegestaan;
- h. nevenactiviteiten in de vorm van educatieve activiteiten met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van educatieve activiteiten maximaal 200 m² mag bedragen;
- i. nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige zorg met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van zorg maximaal 200 m² mag bedragen;
- j. nevenactiviteiten in de vorm van het stallen van dieren van derden, zoals pensionpaarden;
- k. kleinschalige en ondergeschikte eet- en drinkmogelijkheden als onderdeel van nevenactiviteit;
- l. extensief dagrecreatief medegebruik;
- m. behoud, herstel en ontwikkeling van:

1. de aan het open landschap gebonden natuurwaarden, onder meer in de vorm van weidevogels, lepelaars en overwinterende eenden, ganzen en zwanen, vissen, amfibieën en oever- en waterplanten;
 2. de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen, wielen, eendenkooien en dijken;
- n. hobbymatige agrarische activiteiten;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, paden, landbouwontsluitingswegen, bergingen en andere nevenruimten, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

3.1.2 Oppervlakte nevenactiviteiten

de gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1.1 sub g](#) tot en met k bedraagt maximaal 500 m²;

3.1.3 Houden van dieren

De agrarische bebouwing mag slechts in één bouwlaag worden gebruikt ten behoeve van het houden van dieren.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen algemeen

Uitsluitend de volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen kassen;
- b. bedrijfswoningen en bestaande woningen;
- c. bijgebouwen bij de bedrijfswoning;

met dien verstande dat:

- d. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd met uitzondering van kassen, die uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' mogen worden gebouwd;
- e. in afwijking van sub d mag het bouwvlak aan alle zijden, behoudens aan de zijde die op of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn ligt, met maximaal 3 m worden overschreden door een bedrijfswoning waarbij het maximaal volume van 750 m³ niet mag worden overschreden.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- c. de hoofdmassa van bedrijfsgebouwen wordt voorzien van een kap;

met dien verstande dat:

- d. bedrijfsgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van:
 1. een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. nevenactiviteiten;
 3. overige (specifieke) vormen van gebruik als bedoeld in [artikel 3 lid 1.1](#) waarbij voor:
 - i. agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde stallen, groter dan 100 m²;
 - ii. stallen groter dan 200 m²;

mits bedoeld ten behoeve van een volwaardig bedrijf;
doelmatigheid en noodzaak dient te worden aangetoond; ter toetsing hiervan dient verplicht advies van een externe agrarische deskundige te worden ingewonnen;

- e. voor kassen de volgende regels gelden:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak respectievelijk aanduidingsvlak 'sierteelt' en 'fruitteelt' bedraagt maximaal 300 m² dan wel de grotere bestaande gezamenlijke oppervlakte;
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

3.2.3 Bedrijfswoning en bestaande (plattelands)woning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bestaande woning of plattelandswoning gelden de volgende regels:

- a. alvorens gebruik gemaakt mag worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning, dienen er bedrijfsgebouwen als bedoeld in [artikel 3 lid 2.1 sub a](#) gerealiseerd te zijn;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen; dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³;
- e. in afwijking van sub a en b bedraagt de goothoogte en bouwhoogte van een andere dan de eerste (bedrijfs)woning de bestaande goot- en bouwhoogte;
- f. de hoofdmassa van (bedrijfs)woningen wordt verplicht voorzien van een kap.

3.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning en (plattelands)woning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning (plattelands)woning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat, indien een bouwperceel waarop een bedrijfswoning is gebouwd en een bouwperceel waarop een plattelandswoning, is gebouwd aan elkaar grenzen, deze maximum oppervlakte geldt voor beide percelen tezamen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de hoofd woning.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak

- a. er mag maximaal één mestsilo worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m², de inhoud maximaal 2.500 m³ en de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
 - 2. silo's (geen mestsilo zijnde) 12 m;
 - 3. mestsilo's 6m;
 - 4. sleufsilo's 3 m;
 - 5. windturbines 15 m;
 - 6. hooitas -of hooiberg 12 m;
 - 7. overkappingen 3 m;
 - 8. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m;
- c. met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van overkappingen ten hoogste 50% van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevelrooilijn wordt opgericht.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan en gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie 1,5 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- c. toegangspoorten 2 m;
- d. windmolens ten behoeve van de waterbeheersing 6 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan bij paardenbakken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 8 respectievelijk 12 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 Afwijking vergroting inhoud eerste agrarische bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3](#) en toestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1.000 m³ mag bedragen met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. alvorens een besluit tot afwijking wordt genomen, een landschapsdeskundige om advies wordt gevraagd, indien geen sprake is van een bouwplan met geringe ruimtelijke impact.

3.3.3 Afwijking bouwhoogte silo's

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) voor het toestaan van een silo met een bouwhoogte van maximaal 25 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- c. de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. de bouwhoogte maximaal 15 m bedraagt voor zover het bouwvlak direct grenst aan gronden ter plaatse van de bestemming Agrarisch met waarden.

3.3.4 Afwijking mestsilo buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) voor het bouwen van een mestsilo buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. buiten het bouwvlak mag maximaal één mestilo worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 750 m², de inhoud maximaal 2.500 m³ en de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- b. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. aangetoond moet worden dat de mestilo niet binnen het bouwvlak kan worden opgericht;
- d. de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.5 Afwijking hagelnetten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.6](#) voor het realiseren van semi-permanente voorzieningen voor de bescherming van gewassen (zoals hagelnetten) tot een hoogte van maximaal 4 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- b. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- c. een gebruik van gronden van meer dan 20% van het bedrijfsoppervlak van elk agrarisch bedrijf ten behoeve van maisteelt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) ten behoeve van het toestaan van nieuwe paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak binnen het bouwvlak dan wel indien niet mogelijk direct aansluitend aan het bouwvlak dient te worden gerealiseerd;
- b. de paardenbak wordt achter het verlengde van de voorgevel van de voorste bebouwing gesitueerd;
- c. in het geval van een slagenverkaveling wordt de lange kant van de paardenbak parallel aan de dichtstbijzijnde verkavelingsloot gesitueerd;
- d. de paardenbak wordt niet over sloten gesitueerd;
- e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- f. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden dient minimaal 25 m te bedragen;
- g. lichtmasten bij paardenbakken niet zijn toegestaan;
- h. de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 Afwijking kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het uitbreiden van het ter plaatse toegestane aantal kampeerplaatsen met dien verstande dat:

- a. het aantal kampeerplaatsen maximaal 25 bedraagt;
- b. de hoofdfunctie agrarisch blijft;
- c. de kampeerplaatsen landschappelijk zorgvuldig ingepast worden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- e. geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen plaatsvindt en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 Afwijking Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het uitbreiden van de ter plaatse toegestane bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 5 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen plaatsvindt en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5.4 Afwijking recreatiewoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het realiseren van een recreatiewoning waarbij:

- a. de inhoud van een recreatiewoning maximaal 250 m³ mag bedragen;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning maximaal 45 m² mag bedragen;
- c. een recreatiewoning mag uitsluitend in één bouwlaag met kap worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 4 m respectievelijk 6 m mogen bedragen;
- d. per recreatiewoning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,7 m;
- e. de afstand tot perceelsgrenzen en onderlinge bebouwing minimaal 3 m bedraagt.

3.5.5 Afwijking gebruik als fruitteelt of sierteeltgrond

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het toestaan van het gebruik van de grond ten behoeve van sierteelt of fruitteelt met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt.
- c. verplicht advies wordt ingewonnen bij een externe agrarisch deskundige.

3.5.6 Afwijking tijdelijke arbeidsmigranten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) voor het toestaan van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten met dien verstande dat:

- a. het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten die aantoonbaar werkzaam zijn op het betreffende perceel;
- b. huisvesting plaatsvindt in het hoofdgebouw of bijgebouw;
- c. het aantal arbeidsmigranten niet meer bedraagt dan 20;
- d. de huisvesting geen onevenredig nadelige effecten heeft op de verkeerssituatie;
- e. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5.7 Afwijking plattelandswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#) in die zin dat een plattelandswoning wordt toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe bedrijfswoning behoorde de bedrijfsactiviteiten niet heeft gestaakt;
- b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoning komt te vervallen;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in [artikel 3 lid 2.2](#) van toepassing blijven;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelmogelijkheden).

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid veranderen bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, al dan niet in verband met het vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. bij de wijziging bij voorkeur de historische verkavelingsvorm wordt aangehouden;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 2 ha;
- d. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- f. buitenopslag landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid verplaatsen fruitteeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het toestaan van een fruitteeltbedrijf in verband met de beëindiging van een fruitteeltbedrijf gelegen in een kern met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor zover geen bouwvlak aanwezig is, wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het bedrijf;
- b. de regels van artikel 3 zijn van toepassing op het nieuwe bouwvlak;
- c. de grootte van het bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het fruitteeltbedrijf met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 2 ha bedraagt;
- d. een aanduiding wordt opgenomen op de verbeelding ten behoeve van het bedrijf;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuw bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een nieuw bouwvlak voor een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteelt of fruitteelt bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2 ha;

- c. de regels van artikel 3 zijn van toepassing op het nieuwe bouwvlak;
- d. het bouwvlak bij voorkeur in een historische verkavelingvorm wordt geprojecteerd;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorisch natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.6.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;
- d. de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m²;
- e. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m³, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
- h. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- j. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

3.6.5 Wijzigingsbevoegdheid naar meerdere woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen van de bestemming, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte) mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing, inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte of binnen nieuw te bouwen gebouwen;

- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³;
- e. alle voormalige bedrijfsgebouwen, overkappingen, bijgebouwen en kassen worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- f. voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op het realiseren van woningen in nieuw te bouwen gebouwen, geldt dat per woning minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en/of 5.000 m² aan kassen moeten worden gesloopt;
- g. de inhoud van elke woning bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen;
- h. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- i. indien aantoonbare ruimtelijke verbetering plaatsvindt en vooraf een landschapsdeskundige om advies is gevraagd, mag volledige vervangende nieuwbouw van een of meerdere bestaande bijgebouwen plaatsvinden;
- j. buitenopslag niet is toegestaan;
- k. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke kwaliteit van het gebied respectievelijk een aantoonbare verbetering daarvan;
- l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- m. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- n. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- o. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- p. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

3.6.6 Wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf, Dienstverlening, Maatschappelijk en Kantoor

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen, voor zover gelegen binnen een bouwvlak, na bedrijfsbeëindiging in de bestemmingen Bedrijf, Dienstverlening, Kantoor of Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de aanwezige bebouwing en in ieder geval niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
- b. het ter plaatse aanwezige aantal bedrijfswoningen mag niet worden vermeerderd;
- c. het oppervlak van de aanwezige bedrijfsgebouwen mag niet worden vergroot; het bebouwingspercentage zal hierop worden afgestemd;
- d. nieuwbouw is mogelijk indien tenminste 30% van de bestaande bebouwing gesloopt wordt, het bebouwingspercentage zal hierop worden afgestemd;
- e. opslag van goederen op onbebouwde gronden is toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de voorste bebouwing tot ten hoogste 4 m;
- f. voor zover de wijziging betrekking heeft op de bestemming bedrijf, geldt dat uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- g. voor zover de wijziging betrekking heeft op de bestemming Bedrijf, de mogelijkheden voor andere vervolgbestemmingen zijn onderzocht;
- h. een wijziging in Maatschappelijke doeleinden heeft uitsluitend betrekking op voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid;

- i. de wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg zal hebben en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- k. de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- l. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- n. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet natuurbescherming;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- o. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

3.6.7 Wijzigingsbevoegdheid naar Recreatie - Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen in de bestemmingen Recreatie - Verblijfsrecreatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging strekt tot uitbreiding van een bestaand kampeerterrein en de te wijzigen gronden daar direct op aansluiten;
- b. de te wijzigen gronden een maximale oppervlakte bedragen van 20% van de oppervlakte van het aansluitende bestemmingsvlak Recreatie – Verblijfsrecreatie tot een maximum van 5000 m² voor het gehele nieuwe bestemmingsvlak;
- c. de eventueel aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten niet onevenredig worden aangetast;
- d. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. de wijziging geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg zal hebben en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 3. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - 4. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 5. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- h. een nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1, 2 of 3' kan wordt toegevoegd en de regels behorend bij deze aanduiding van overeenkomstige toepassing zijn;
- i. de wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijk natuur- en landschapsdeskundige.

3.6.8 Wijzigingsbevoegdheid bouwvlak niet-volwaardig agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen en te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – klein agrarisch bedrijf', ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor een niet-volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. enkel bestaande agrarische bedrijven welke in het bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben komen in aanmerking;
- b. de wijziging is noodzakelijk in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. de contour van het nieuwe bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van het bedrijf;
- d. het bouwvlak wordt bij voorkeur in een historische verkavelingsvorm geprojecteerd;
- e. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. ter onderbouwing hiertoe een inrichtingsplan is ingediend;
- g. de aanvraag is getoetst door een agrarisch deskundige;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- i. het nieuwe bouwvlak mag uitsluitend worden gebruikt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een sierteeltbedrijf;
- j. de regels van artikel 3 zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan, met uitzondering van [artikel 3 lid 1.1 sub a](#) en [artikel 3 lid 2.2 sub d](#) , voor zover hier eisen gesteld worden aan de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 lid 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 voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische 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 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' 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 ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 4 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 4 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 4 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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 archeologische deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 5 lid 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 voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische 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 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 5](#)' 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 ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 500 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 500 m²;

- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 5 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 5 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 5 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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 archeologische deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

7.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.4 Bestaande situatie bij sloop en herbouw

Het bepaalde in [artikel 7 lid 1](#), [artikel 7 lid 2](#) en [artikel 7 lid 3](#) is uitsluitend van toepassing in geval van sloop en herbouw van hoofdgebouwen inclusief (bedrijfs)woning(en) voor zover de herbouw plaatsvindt op dezelfde plaats, met dien verstande dat [artikel 7 lid 1](#), [artikel 7 lid 2](#) en [artikel 7 lid 3](#) niet van toepassing zijn in geval van sloop en herbouw van bijgebouwen.

7.5 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
 1. direct onder bovengrondse gebouwen, en;
 2. in gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

7.6 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.
- b. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel wordt de goot- of boeiboordhoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, bagger en grondspecie met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- e. een gebruik van ongebouwde gronden voor opslag tot een hoogte van meer dan 4 m;
- f. een gebruik van de gronden vóór de voorgevellijn van hoofdgebouwen voor opslag, met dien verstande dat te allen tijde de afstand van de opslag tot aan de weg ten minste 10 m dient te bedragen.

8.2 Windhaag

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zoals opgenomen in [artikel 3 lid 1.1 sub b](#) is uitsluitend toelaatbaar indien de windhaag zoals opgenomen in [artikel 3 lid 1.1 sub c](#) van dit bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand wordt gehouden en de windhaag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van de windhaag moet minimaal 3,0 m bedragen en mag niet lager zijn dan de hoogte van de omliggende sierteelt + 1 m en als die van de hoogste in gebruik zijnde spuitdop;
- b. de breedte van de windhaag moet minimaal 0,50 meter bedragen;
- c. voor de windhaag dient een aaneengesloten bladhoudende plantsoort toegepast te worden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.1.2 Bouwregels

De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeer of handelingen waarvoor de Gedeputeerde Staten toestemming hebben verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

9.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 9 lid 1.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder) bemaling;

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van Gedeputeerde Staten van de bevoegde provincie;

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- g. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- h. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
- i. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die niet dieper gaan dan 2,5 m beneden maaiveld.

9.1.4 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland.

9.1.5 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

- a. het realiseren van masten voor mobiele telecommunicatie onder de voorwaarden dat:
 1. advieswaarden van de gezondheidsraad in acht genomen te worden;
 2. masten alleen worden toegestaan aan bestaande bouwwerken;
 3. masten zijn niet toegestaan op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden;
 4. bij voorkeur uitsluitend masten tot 5 m worden toegestaan in kwetsbare gebieden;
 5. er geen visuele aantasting van betekenis aan een monument optreedt;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf met uitzondering van maten met betrekking tot het toegelaten grondoppervlak van bouwwerken;
- c. een grotere bouwhoogte voor bijgebouwen tot maximaal 6 m;
- d. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, met dien verstande dat de inhoud van een zodanig gebouwtje niet meer dan 50 m en de hoogte daarvan niet meer dan 4 m zal bedragen, alsmede voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- f. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de telecommunicatie, met dien verstande dat deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
- g. het toevoegen van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - 3;
- h. het bouwen van schuilstallen voor vee en paarden buiten een bouwvlak mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte bedraagt 15 m²;
 2. de maximale hoogte bedraagt 2.5 m;
 3. maximaal één schuilstal per agrarisch bedrijf of burgerwoning is toegestaan;
 4. beperkte opslag is toegestaan;
 5. de schuilstal wordt gerealiseerd in de vorm van een overkapping.

10.2 Voorwaarde

Afwijking als bedoeld in [artikel 10 lid 1](#) wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. landschappelijke waarden;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Veranderen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen gronden in het plan wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

- a. deze wijziging leidt tot een versterking van de natuurwaarden binnen het gebied;
- b. er geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van het gebied plaatsvinden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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

13.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 13 lid 1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1](#) met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

[artikel 13 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 en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2 sub 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2 sub 1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

[artikel 13 lid 2 sub 1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Boomkwekerij Kortenhoeveneseweg te Lexmond'