

Bestemmingsplan

- Regels -

Bemmel, Ressensestraat

Stoeterij Buitenzorg

Gemeente Lingewaard

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Bemmel, Ressensestraat Stoeterij Buitenzorg

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.265-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 15 april 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch - De Woerd	17
Artikel 4	Leiding - Hoogspanningsverbinding	25
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 2	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	31
Artikel 7	Algemene bouwregels	32
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 11	Algemene procedureregels	36
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 12	Overgangsrecht	37
Artikel 13	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bemmel, Ressensestraat Stoeterij Buitenzorg' met identificatienummer NL.IMRO.1705.265-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan huis verbonden beroepsactiviteit

een beroepsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een nagelstudio of fysiotherapeut;

1.5 afhankelijkewoonruimte

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

1.6 afwijking 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;

1.7 agrarischbedrijf

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

1.8 archeologischdeskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.9 archeologischonderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.10 archeologischeverwachting

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

1.11 archeologischewaarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bed&breakfast

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.14 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;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning

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

1.17 begane grond vloer

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

1.18 beschermd archeologischmonument

een beschermd archeologisch monument zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;

1.19 bestaand

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

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.23 boerderij

een gebouw dat voor een deel wordt gebruikt als bedrijfswoning en voor het overige deel wordt gebruikt als bedrijfsgebouw;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.29 bouwvlak

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

1.30 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;

1.31 chalet

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

1.32 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.33 dagrecreatie

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.34 detailhandel

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

1.35 detailhandel in volumineuze goederen

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

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.37 educatieve voorzieningen

voorzieningen gericht op doeleinden van onderwijs;

1.38 evenement

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

1.39 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, kanoën, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.40 geaccidenteerd terrein

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

1.41 gebouw

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

1.42 gebruiken

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

1.43 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het voortbrengen van agrarische goederen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de grond als productiemiddel, inclusief een melkveehouderij en paardenfokkerij;

1.44 hoge open teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten;

1.45 hoofdgebouw

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

1.46 hoofdverblijf

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

1.47 horeca

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 niet zijnde lichte en/of zware horeca;

1.48 huishouden

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

1.49 inwoning

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.50 kampeermiddel

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

1.51 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;

1.52 karakteristiek

gebouwen met een voor Lingewaard typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die na advies van de monumentencommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.53 kas

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

1.54 kelder

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

1.55 kleinschaligkampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.56 lage teeltondersteunende voorzieningen

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

1.57 landschappelijkewaarden

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

1.58 landschapsplan

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

1.59 lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies ten behoeve van dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

1.60 manege

een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

1.61 mantelzorg

het binnen één woning toestaan van maximaal twee afzonderlijke huishoudens in verband met het bieden van zorg door de bewoners van de woning aan maximaal twee personen die hulpbehoevend zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.62 Monumentenwet 1988

Wet van 23 december 1988 (Stb. 638), houdende regels voor de bescherming van monumenten van bouwkunst en archeologie (erfgoed), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.63 multifunctionele ruimte:

ruimte die voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt, ondersteunend aan de recreatieve (verblijfs)recreatieve voorzieningen;

1.64 natuurwaarden

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

multifunctionele

1.65 nevenactiviteit

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

1.66 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, eendenmesterij of -fokkerij, champignonkwekerij, viskwekerij en pot- en containerteelt;

1.67 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en electriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d;

1.68 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.69 omgevingsvergunningen behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

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

1.70 omgevingsvergunningen behoeve van het slopen van bouwwerken

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.71 ondergeschikte bouwonderdelen

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

1.72 ondergronds

onder peil;

1.73 ondersteunende horeca

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken;

1.74 paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.75 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen van paarden alsmede het africhten, trainen en verhandelen van ter plaatse gefokte paarden;

1.76 paardenhouderij

een agrarisch verwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.77 peil

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

1.78 prostitutie

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

1.79 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.80 recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.81 recreatiewoning

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor recreatief gebruik gedurende maximaal 2 maanden binnen een periode van 3 maanden;

1.82 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;

1.83 slechtweer accommodatie:

accommodatie ten behoeve van het organiseren van activiteiten voor de opvang van mensen van de (verblijfs)recreatieve voorzieningen bij slechtweer;

1.84 terras:

buitenruimte die ingericht is met zitjes waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

1.85 theater:

ruimte waarin voorstellingen worden vertoond om het publiek te vermaken, bestaande uit toneel, dans, muziek, mime enzovoort;

1.86 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen en lage teeltondersteunende voorzieningen;

1.87 uitvoeren

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

1.88 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.89 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die loodrecht langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.90 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving;

1.91 Wet milieubeheer

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

1.92 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, nr. 556), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.93 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.94 woning

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

1.95 woongebouw

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

1.96 zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de 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 de afstand tot bouwperceelgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;

2.7

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

2.8

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - De Woerdt

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - De Woerdt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven anders dan bedoeld onder 1 en 2, niet zijn toegestaan.
- b. een speelweide voor honden;
- c. het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij per bouwvlak inwoning is toegestaan in één van de bedrijfswoningen;
- d. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- e. een dierenartspraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenartspraktijk';
- f. een hondendagopvang en -pension waar maximaal 30 honden mogen worden opgevangen ter plaatse van de aanduiding 'hondendagopvang en -pension';
- g. de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels en kleinschalige waterelementen;
- h. aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan.
- i. bestaande publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis;
- j. de bestaande paardenbakken binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak;
- k. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- l. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- m. de bestaande nutsvoorzieningen;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca van categorie 1 en 2 van Bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van:

1. kassen bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte;
 2. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal de bestaande oppervlakte vermeerderd met 20%.
- c. goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d. bouwhoogte van:
1. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal 10 m;
 2. hoge open teeltondersteunende voorzieningen maximaal 5 m;
 3. lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m;
 4. overige bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 5. bedrijfswoningen maximaal 10 m.
- e. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³.

3.2.2

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- c. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e. goothoogte maximaal 3 m;
- f. bouwhoogte maximaal 5 m.

3.2.3

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. hooibergen en voedersilo's 15 m;
 2. sleufsilos en kuilvloerplaten 2 m;
 3. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m;
- c. lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken, met uitzondering van de bestaande lichtmasten bij bestaande paardenbakken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. situering binnen een bouwvlak niet mogelijk is;
- b. de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- d. de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
- e. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. de uitoefening van fruit- en boomteelt binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid;
- b. paardenbakken;
- c. evenementen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bewerken en verwerken van agrarische producten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van het bewerken en/of verwerken van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van deze functies niet meer dan 25% van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte mag bedragen, tot een maximum van 350 m².

3.5.2 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat de bedrijfswoning, plattelandswoning of een bijgebouw bij de bedrijfswoning of plattelandswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevend zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 Publieksgerichte beroepsactiviteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder e voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden.

3.5.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder b. voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. binnen dan wel direct aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende maten:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;

2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden.
- b. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt.

3.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 6. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart tot en met 31 oktober;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- b. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing en/of in maximaal één vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m² die nog niet bestaat op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- c. recreatiewoningen, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per recreatiewoning;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- d. groepsaccommodatie, mits:

1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- e. kleinschalig boerderijterras, mits:
1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 2. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.6 Evenementen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder c. voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:

- a. maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar worden gehouden, gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen per evenement inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.7 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder a. ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

3.5.8 Stapeling

Bij een combinatie van twee of meer van de nevenactiviteiten uit artikel 3.5.5 onder a tot en met e geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

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

3.6.1

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;
- e. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

3.6.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de kleinschalige landschapselementen en de waterhuishoudkundige situatie en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- b. afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde in verband met de aanwezigheid van hoogstam fruitteelt ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'.

3.6.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in Bijlage 1 betreffen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven, mits:

- a. de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,5 ha;
- c. er een compacte bouwvlak blijft bestaan;
- d. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.2 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar natuur

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor de omschakeling van de bestemming 'Agrarisch - De Woerd' naar de bestemming 'Natuur', mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van verblijfs- en/of dagrecreatie, mits:

- a. maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe bestemming tot een maximum van 1.000 m²;
- b. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- c. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- d. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7.4 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot.
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;
- i. het aantal woningen mag, in afwijking van het bepaalde onder a, worden vermeerderd indien het een Rijks- of gemeentelijke monumenten betreft, dan wel een aantoonbaar cultuurhistorisch waardevol pand betreft. In dat geval is:
 - 1. splitsing in meerdere woningen toegestaan, dan wel;
 - 2. het toevoegen van een extra woning toegestaan, met dien verstande dat de extra woning uitsluitend mag worden gevestigd in een Rijks- of gemeentelijk monument, waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:

- de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
 - de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 400 m³;
 - per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
3. de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuwe woning maximaal 75 m². Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;
4. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- j. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

3.7.5 Wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwblok zonder de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen', waarbij uitsluitend een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b. de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- d. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

4.2.2

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 40 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen.

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

4.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

4.4.2

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 omgevingsvergunning.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

5.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.4.4

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.5

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

5.4.6

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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, 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.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

9.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 overgangsrecht bouwwerken

12.1.1

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3

Artikel 12.1.1 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.

12.2 overgangsrecht gebruik

12.2.1

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

12.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4

Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bemmel, Ressensestraat Stoeterij Buitenzorg'.

