

Buitengebied Bunschoten



Gemeente
Bunschoten

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Buitengebied Bunschoten

Inhoudsopgave Regels

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch met waarden	14
Artikel 4	Bedrijf	28
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	31
Artikel 6	Groen	34
Artikel 7	Horeca	35
Artikel 8	Maatschappelijk	37
Artikel 9	Natuur	39
Artikel 10	Sport	40
Artikel 11	Sport - Manege	42
Artikel 12	Tuin	44
Artikel 13	Verkeer	45
Artikel 14	Water	46
Artikel 15	Wonen	47
Artikel 16	Wonen - 2	50
Artikel 17	Leiding - Gas	53
Artikel 18	Leiding - Hoogspanning	54
Artikel 19	Leiding - Riool	55
Artikel 20	Waarde - Archeologie 2	56
Artikel 21	Waarde - Archeologie 3	58
Artikel 22	Waarde - Archeologie 4	60
Artikel 23	Waarde - Archeologie 5	62
Artikel 24	Waarde - Cultuurhistorie gebieden	64
Artikel 25	Waarde - Cultuurhistorie object	65
Artikel 26	Waarde - Grebbelinielandschap	68
Artikel 27	Waarde - Historische watergang	69
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering	70
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 29	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 30	Algemene bouwregels	72
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	73
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	74
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	79
Artikel 35	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	80
Artikel 36	Overige regels	83
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	84
Artikel 37	Overgangsrecht	84
Artikel 38	Slotregel	85

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten met identificatienummer NL.IMRO.0313.Buitengebied1600-0201 van de gemeente Bunschoten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

een aan een woning aangebouwd, al dan niet voor bewoning bestemd gebouw, dat als uitbreiding van die woning dient;

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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten;

1.7 agrarisch bouwvlak:

aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

1.8 agrarisch hulpbedrijf / agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf dat, voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen, diensten verleent, hoofdzakelijk aan agrarische bedrijven;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed-and-breakfast-appartement:

een gedeelte van agrarische opstallen, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.12 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

1.13 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.14 belemmeringstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van de leidingen;

1.15 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

een activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.16 bestaand:

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rechtens aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.20 biologische productiewijze:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren alsmede het be- of verwerken en verhandelen van de producten volgens EU-Verordening 834/2007 en EU-Uitvoeringsbesluit 889/2009; zoals verankerd in de Landbouwkwaliteitswet van 8 april 1971, het Landbouwkwaliteitsbesluit biologisch productiemethode van 26 november 1992;

1.21 boogkas:

- a. hoge boogkas: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk van lichte constructie, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen, met een hoogte van meer dan 1,2 m;

- b. lage boogkas: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaande lichte constructie, geen bouwwerk zijnde, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen, met een hoogte van maximaal 1,2 m;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 bruto vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 erf- en perceelsafscheidingen:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al

dan niet op de erfgrans zijn geplaatst;

1.31 evenement:

een tijdelijke, van het reguliere gebruik afwijkende, activiteit, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

1.32 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruime, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.33 gebouw:

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

1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden;

1.35 hobbymatig agrarisch gebruik

het telen van gewassen en/of het weiden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf of een bedrijfsmatige agrarische nevenfunctie, niet zijnde een volkstuin;

1.36 hoofdgebouw:

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

1.37 horecabedrijf:

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.38 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.39 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.40 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.41 kleinschalige horecavoorziening:

vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren tevens dranken worden verstrekt, zoals een theeschenkerij of een koffiehuis;

1.42 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.43 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.44 manege:

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter plaatse lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.45 mantelzorg

een tijdelijke maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Er hoeft daarbij niet per sé sprake te zijn van een ouder-kind relatie;

1.46 nevenactiviteit:

een activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;

1.47 niet-grondgebonden veehouderij

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

1.48 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar-, vlieg- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.49 paardenbak:

een niet overdekt terrein met daarbij behorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.50 peil:

- a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel
- b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, indien deze hoogte meer dan 1 m boven of beneden de in sub a bedoelde hoogte is gelegen;

1.51 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.52 plattelandswoning:

een van oorsprong agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en die gebruikt mag worden door derden die geen functionele relatie hebben met het agrarische bedrijf dat ter plaatse nog wordt uitgeoefend;

1.53 productiegerichte paardenhouderij:

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

1.54 recreatiewoning:

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning;

1.55 relatie:

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen en waarmee die bestemmingsvlakken één vlak vormen;

1.56 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

1.57 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben en die/dat als één geheel wordt aangevoerd en voortbewogen op een eigen aswielstelsel;

1.58 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakten van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen sanitaire ruimten, garderobes, opslag-, personeels- en andere dienstruimten en keukens;

1.59 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van de gevels.

1.60 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige, rechte lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.61 vrij beroep:

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

1.62 windturbine:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.63 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een woonwagen, of voor de huisvesting van maximaal vier afzonderlijke personen wanneer er geen huishouden in het gebouw is ondergebracht en de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 80 m² bvo;

1.64 zorgboerderij:

een voorziening in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren door personen die niet zelfstandig kunnen werken en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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:

boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerkse dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, en in geval van een recreatiewoning ook onder de begane grondvloer, met inbegrip van kelders en souterrains;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. daarvan zijn uitgezonderd kwekerijen van bomen, heesters en andere houtgewassen;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een geheel of overwegend niet grondgebonden veehouderij is toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - intensieve neventak'; een neventak met niet-grondgebonden veehouderij is toegestaan;
 4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij' een paardenpensionstalling is toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - voormalig agrarisch bedrijf' uitsluitend het bestaande gebruik is toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door een derde mag worden bewoond;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals deze tot uitdrukking komen in:
 1. de extreme visuele openheid van het landschap;
 2. het karakteristieke verkavelingspatroon in de vorm van een slagenverkaveling;
 3. de aanwezige weidevogelkerngebieden;
- c. behoud van de voor oxidatie gevoelige veenbodem;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. uitsluitend ter plaatse van de hieronder vermelde aanduiding, tevens voor de daarbij vermelde functie(s):

Aanduiding	Functie
evenemententerrein	het gebruik als evenemententerrein waarop tijdelijk (niet langer dan 4 weken aaneengesloten) voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals een tent, kunnen worden opgesteld om grotere groepen te ontvangen
specifieke vorm van agrarisch met waarden - minicamping	voor standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober
opslag	opslag
specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak	paardenbakken buiten bouwvlakken
parkeerterrein	parkeervoorzieningen

specifieke vorm van agrarisch met waarden - kennis- en proefbedrijf	<p>voor de uitoefening van aan het agrarisch bedrijf gerelateerde nevenactiviteiten in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitoefening van een zorgboerderij in combinatie met 'begeleid wonen' voor maximaal 12 personen, inclusief begeleiding; - agrarische hotelfaciliteit (Boer & Bed / Hooiberghotel) met ten hoogste 24 kamers binnen één gebouw; - kleinschalige horeca ten dienste van de overige functies op het bedrijf tot een maximum vloeroppervlak van 300 m² en een eventueel buitenterras tot maximaal 250 m²; - kantoorruimten en vergaderruimten tot maximaal 500 m²; - zaal- en congresfaciliteiten tot maximaal 550 m²; - recreatief steunpunt, kantine, Landschapshuis, educatieve doeleinden tot maximaal 500 m²; - detailhandel in op het betreffende agrarische bedrijf vervaardigde / bewerkte agrarische producten of streekproducten met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²; - niet gemotoriseerde recreatieve (outdoor) activiteiten; - een kleinschalige hoogstam boomgaard (maximaal 100 bomen)
specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurobservatorium	een natuurobservatiepunt
specifieke vorm van agrarisch met waarden - landwinkel en schenkerij	landwinkel voor verkoop streekproducten, het aanbieden van arrangementen, verhuur van rustieke ruimtes en het verzorgen van openluchtactiviteiten met een totale oppervlakte van maximaal 450 m ²
recreatiewoning	recreatiewoning
specifieke vorm van agrarisch met waarden - hondenspension	hondenspension tot maximaal de bestaande (vloer)oppervlakte
zorgboerderij	zorgboerderij tot maximaal de bestaande (vloer)oppervlakte
kinderboerderij	kinderboerderij tot maximaal de bestaande (vloer)oppervlakte
specifieke vorm van agrarisch met waarden - moestuin	een moestuin en dierenweide
specifieke vorm van agrarisch met waarden - pluktuin	<p>een pluktuin met fruitbomen en andere opgaande beplanting, waarbij één gebouw is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximum 3 m.</p> <p>Het gebouw dient te worden geplaatst op een afstand van minimaal 20 m en maximaal 30 m uit het hart van de weg.</p>

- f. ander gebruik van bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum van 25% van het bebouwd oppervlak, met een maximum van 300 m², namelijk:

1. stallen van paarden en pony's;
 2. detailhandel in op het betreffende agrarische bedrijf vervaardigde / bewerkte agrarische producten of streekproducten met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 3. zorgboerderij;
 4. natuurvoorlichting- en educatie;
 5. ten hoogste vijf bed-and-breakfast-appartementen binnen één gebouw met elk een inhoud van maximaal 200 m³, en een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte van maximaal 30 m²;
 6. opslag en stalling van caravans, campers en boten;
- g. standplaatsen voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, binnen een bouwvlak of op ten hoogste 25 m daarbuiten;
- h. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- met daarbij behorende:
- i. duurzame energievoorziening;
 - j. natuurontwikkeling en -beheer;
 - k. watergangen en -lopen, en oevers met natuurwaarden;
 - l. tuinen, erven;
 - m. voorzieningen, zoals paardenbakken, dierweiden, ontsluitingswegen en -paden, mestplaten en opslag van grasrollen.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 **Toegestane bouwwerken binnen het bouwvlak**

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken, zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, sleufsilos en mestopslag;
- b. één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatste van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. indien ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal '2' is aangegeven, ten hoogste twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bij het agrarisch bedrijf Zevenhuizerstraat 283/271 is op beide percelen een bedrijfswoning toegestaan.
- c. bij een standplaats voor kampeermiddelen behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken;
- d. bouwwerken ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen.

3.2.2 **Toegestane bouwwerken buiten het bouwvlak**

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erf- en terreinafscheidingen;
- b. uitsluitend de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen';
- c. een solitaire schuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur';

- d. andere bouwwerken ten behoeve paardenbakken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak';
- e. één gebouw ten behoeve van natuurobservatie en -educatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurobservatorium';
- f. één recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- g. één schuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur'.

3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en andere bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1,2 m mag binnen elk agrarisch bouwvlak niet meer dan 300 m² bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m²;
 - 3. de oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - intensieve neventak' mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 - 4. de oppervlakte van een schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 - 5. de oppervlakte van de recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 - 6. de oppervlakte van een schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur' mag niet meer bedragen dan 45 m²;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 800 m³ of, indien de bestaande inhoud meer dan 800 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bebouwing	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
bedrijfsgebouwen	6	12
bedrijfswoning	7	11
bijgebouwen bij bedrijfswoning	3	6
bij een standplaats voor kampeermiddelen behorende gebouwen	3	6
andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen'.	-	bestaande bouwhoogte
gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurobservatorium'	-	8
schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur'	bestaande goothoogte	bestaande bouwhoogte

recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.	bestaande goothoogte	bestaande bouwhoogte
schuur voor opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag'	bestaande goothoogte	bestaande bouwhoogte
schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuur'	-	3
kuilvoerplaten en sleufsilos	-	2
bouwwerken voor mestopslag en kassen	-	6
boogkas	-	4
voersilo's	-	12
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlak	-	2
overige erf- of perceelafscheidings	-	1
overige andere bouwwerken binnen agrarisch bouwvlak	-	10
overige andere bouwwerken buiten agrarisch bouwvlak	-	2

- e. bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning om te mogen bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kennis- en proefbedrijf' waarbij een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder wordt gerealiseerd, dient bij de aanvraag een rapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen omtrent geluidhinder. Indien uit het rapport naar voren komt dat niet aan de wettelijke bepalingen kan worden voldaan, kan geen omgevingsvergunning voor de betreffende geluidgevoelige functie worden verleend (voorwaardelijke verplichting);
- f. bebouwing verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf en één bouwvlak.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Windturbines tot 20 meter

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van de bouw van vrijstaande windturbines, met dien verstande dat:

- de windturbines worden gebouwd binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf;
- per agrarisch bedrijf is één windturbine toegestaan;
- de ashoogte van de windturbine niet meer mag bedragen dan 20 m;
- de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
- niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
- de windturbines achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk beeld en de cultuurhistorische karakteristiek van het erf en de omgeving;

- h. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
- i. de afstand tussen de windturbine en de meest nabijgelegen gevoelige bestemming minimaal 4 maal de ashoogte van de turbine moet bedragen, tenzij kan worden aangetoond dat van slagschaduw geen sprake is of deze schaduw zo kan worden beperkt dat van hinder in alle redelijkheid geen sprake meer is;
- j. de windturbine geen onevenredige toename van geluidshinder mag veroorzaken in omliggende woningen.

3.3.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het binnen een afstand van 25 m buiten het agrarisch bouwvlak bouwen van:

- a. bedrijfsgebouwen tot een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m;
- b. andere silo's dan voor mestopslag, en kuilvoerplaten tot een een hoogte van maximaal 2 m;
- c. een en ander mits:
 - 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 - 2. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1, niet onevenredig worden aangetast;
 - 3. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan;
 - 4. daardoor de gezamenlijke oppervlakte van het betreffende agrarisch bouwvlak en de gebouwen en andere bouwwerken als bedoeld in sub a en b niet meer dan 1,25 hectare bedraagt.

3.3.3 Schuilgelegenheden voor vee

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van het gebruiken van gronden behorende bij agrarische bedrijven als schuilgelegenheid en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de tot één bedrijf behorende agrarische gronden ten minste 5 ha bedraagt;
- b. de afstand van de schuilgelegenheid tot de grens van het eigen bouwvlak en het bouwvlak of het bestemmingsvlak van derden niet minder bedraagt dan 50 m;
- c. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m;
- d. de oppervlakte per schuilgelegenheid niet meer dan 25 m² bedraagt;
- e. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- f. de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan;
- h. er een binding met een agrarisch bedrijf bestaat;
- i. de schuilgelegenheid verwijderd wordt als het agrarisch bedrijf ophoudt te bestaan.

3.3.4 Bedrijfsgebouwen tot 15 meter

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 sub d ten behoeve van een bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 15 m, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak vanuit de agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.5 Trekkershutten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen van 5 trekkershutten binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - minicamping', mits wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, door middel van afschermdende beplanting.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten bouwvlakken voor:

- a. (hoge en lage) boogkassen;
- b. de opslag van hooirollen;
- c. bouwconstructies voor duurzame energie, waaronder begrepen velden met zonnepanelen.

3.4.2 Strijdig gebruik stikstof

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een aan het bedrijf ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan reeds verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 19d van de wet is aangehaakt, of een melding op grond van artikel 8 van de Regeling programmatische aanpak stikstof dan wel;
 2. indien een vergunning of melding als bedoeld onder a ontbreekt: de bestaande activiteit en de daarbij behorende stikstofemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt;
- b. het het bepaalde in sub a geldt niet voor het gebruik, waarbij het aantal stuks vee op gronden en in bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak toeneemt en deze toename van de veestapel, afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een zodanige toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden dat deze, vergunningplichtig is volgens het Programma Aanpak Stikstof als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 of de rechtsopvolger daarvan.

3.4.3 Strijdig gebruik diercategorie

Voor de bedrijven die zijn voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij veehouderij' wordt onder gebruik in strijd met deze bestemming in elk geval gerekend het omschakelen naar een andere dierencategorie (overeenkomstig de hoofdcategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij) dan de categorie zoals onderstaand aangegeven en met uitzondering van melkrundvee:

Amersfoortseweg 23	Varkens
Groeneweg 10	Vleeskalveren of vleesstieren
Groeneweg 14	Vleeskalveren of vleesstieren
Groeneweg 25	Kippen en varkens
Zevenhuizerstraat 150	Varkens

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van het gebruiken van agrarische bedrijfsgebouwen binnen een agrarisch bouwvlak met een maximum van 30% van het bebouwd oppervlak, tot maximaal 600 m², waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor het volgende niet-agrarisch gebruik, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:

- a. een agrarisch hulpbedrijf;
- b. bewerking van agrarische producten, die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd;
- c. kinderdagopvang;
- d. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m²;
- e. andere, niet-agrarische nevenactiviteiten tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m² binnen elk agrarisch bouwvlak;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van het betreffende agrarische bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik;
- g. in uitzondering op het bepaalde in sub f kan vergroting van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen worden toegestaan als de bestaande gebouwen geheel of nagenoeg geheel noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de agrarische hoofdactiviteiten of de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de beoogde functie, waarbij de oppervlakte met maximaal 300 m² mag worden uitgebreid.

3.5.2 Vergroten aantal standplaatsen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, sub g, ten behoeve van het gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, mits wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, door middel van afschermdende beplanting.

3.5.3 Algemene voorwaarden

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 en lid 3.5.2 worden de volgende regels in acht genomen:

- a. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
- b. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- c. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- d. de waarden als bedoeld in lid 3.1 mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.4 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruiken van gronden behorende bij (agrarische) bedrijven en woningen, waaronder begrepen bedrijfs- en dienstwoningen, niet zijnde recreatiewoningen, als paardenbak, met dien verstande dat:

- a. het bij eenzelfde bedrijf of woning ten hoogste één paardenbak betreft met een oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- b. de paardenbak binnen een afstand van 50 m van de betreffende woning respectievelijk de hoofdbebouwing van het betreffende bedrijf wordt gesitueerd;
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt, en
- d. de waarden als bedoeld in lid 3.1 mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de inpassing van de paardenbak in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en van de waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.5 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), met dien verstande dat:

- a. het aantal (bedrijfs)woningen op het betreffende perceel niet toeneemt;
- b. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. de overige bebouwing op het bouwvlak in gebruik blijft ten behoeve van de agrarische functie;
- d. ten behoeve van deze functie geen bebouwing wordt gerealiseerd;
- e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het landschap- en bebouwingsbeeld.

3.5.6 Pluktuin

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een kwekerij van fruitbomen en andere opgaande beplanting, inclusief ondergeschikte bebouwing, ten behoeve van een pluktuin, met dien verstande dat:

- a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving;
- b. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in vergelijking met het (voormalige) agrarische gebruik is er geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden.

3.5.7 Diercategorie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.3 ten behoeve van het binnen een bedrijf omschakelen naar een andere dierencategorie dan de huidige, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', mits dit niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

3.6.1 Veranderen en/ of vergroten bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het van vorm veranderen en/of het vergroten van een agrarisch bouwvlak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 2,5 ha, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak voor plaatsing van gebouwen en/of bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie (zoals biomasselocatie) is aangetoond;
- b. de noodzaak voor het vergroten van het bouwvlak voor de bestaande grondgebonden veehouderij is aangetoond;
- c. de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is;
- d. de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- f. uitbreiding van een bouwvlak tot een oppervlakte groter dan 1,5 ha alleen mogelijk is indien:
 1. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;
 2. de uitbreiding bijdraagt aan vermindering van de milieubelasting;
 3. een uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid.

3.6.2 Veranderen en/of vergroten bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het van vorm veranderen en/of het vergroten van een bouwvlak bij een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met maximaal 30% van de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat :

- a. de noodzaak voor het vergroten van het bouwvlak voor het bestaande agrarische bedrijf is aangetoond;
- b. de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is;
- c. in de omgeving van de niet-grondgebonden veehouderij sprake is van een goed woon-en leefklimaat in omliggende woningen;
- d. de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.
- e. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
- f. uitbreiding van een bouwvlak tot een oppervlakte groter dan 1,5 ha alleen mogelijk is

indien:

1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2,5 ha;
 2. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;
 3. de uitbreiding bijdraagt aan vermindering van de milieubelasting;
 4. de uitbreiding bij draagt aan verbetering van de volksgezondheid;
- g. een uitbreiding met nog eens 30% van het bouwvlak is toegestaan mits hieraan een ondernemersplan ten grondslag ligt en indien:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2,5 ha;
 2. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;
 3. de uitbreiding bijdraagt aan vermindering van de milieubelasting;
 4. de uitbreiding bij draagt aan verbetering van de volksgezondheid.

3.6.3 Wijziging naar wonen in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd en dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd voor de grondgebonden landbouw, de bestemming binnen dat agrarisch bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming, met dien verstande dat:

- a. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- b. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- c. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen de gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 800 m² per woning een woonbestemming krijgen en de overige gronden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak de betreffende agrarische bestemming houden;
- d. elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende agrarisch bouwvlak dient te omvatten;
- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan:
 1. 50% van de eerste 500 m² van de gezamenlijke oppervlakte van de bij wijziging bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, en
 2. 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij wijziging bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen, die de eerste 500 m² te boven gaat;
 3. en in ieder geval niet meer dan 375 m², mits vooraf vaststaat dat die bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gesloopt, voor zover die niet binnen de in de aanhef van dit sublid bedoelde maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen worden gebruikt als of verbouwd tot bijgebouwen;
- g. in afwijking van het bepaalde sub b, is op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak, één extra vrijstaande woning toegestaan:
 1. mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende agrarisch bouwvlak ten minste 1.000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Wanneer ten minste 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan;
 2. mits de extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen, en
 3. mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende agrarisch bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt, waarbij de maximum oppervlakte voor alle woningen gezamenlijk niet meer mogen bedragen dan bepaald sub f;

4. met dien verstande dat de regels als bedoeld sub c, e en f ook voor de extra vrijstaande woning(en) van toepassing zijn.

3.6.4 Wijziging naar maatschappelijk in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd en dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd voor de grondgebonden landbouw, de bestemming binnen dat agrarisch bouwvlak te wijzigen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- b. ten behoeve van elke voorziening of instelling ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige agrarisch bouwvlak in een maatschappelijke bestemming wordt gewijzigd;
- c. de sub b bedoelde gronden nader worden bestemd voor:
 1. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, bejaardenhuisvesting en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;
 2. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artspraktijk en kuuroord;
 3. voorzieningen of instellingen, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak mogen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, doch maximaal 500 m² mag blijven staan;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is:
 - voor bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
 - indien naar verhouding de mogelijkheden voor extensieve openluchtrecreatie in het buitengebied worden vergroot;
 - indien naar verhouding extra natuur in groene contour wordt gerealiseerd;
- e. de voorziening of instelling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein;
- f. de voorzieningen of instellingen mogen:
 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de voorziening of instelling behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin de betreffende voorziening of instelling voorkomt;
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en;
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

3.6.5 Wijziging naar bedrijf in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd en dat het bouwperceel niet optimaal is gesitueerd voor de grondgebonden landbouw, de bestemming binnen dat agrarisch bouwvlak te wijzigen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2, zoals een groothandel en opslag van goederen, met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van elke bedrijfsvestiging ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende agrarisch bouwvlak in een bedrijfsbestemming worden gewijzigd;
- b. de sub a bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor bedrijven zoals een groothandel en opslag van goederen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak mogen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, doch maximaal 500 m² mag blijven staan;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- d. de voorziening of instelling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de voorzieningen of instellingen mogen:
 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de voorziening of instelling behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin de betreffende voorziening of instelling voorkomt;
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en;
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

3.6.6 Wijziging naar recreatie in voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat agrarisch bouwvlak te wijzigen ten behoeve van recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- b. ten behoeve van elke recreatieve voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende agrarisch bouwvlak in een recreatieve bestemming worden gewijzigd;
- c. de sub b bedoelde bebouwing en gronden nader worden bestemd voor kampeerboerderij, vakantie-appartementen of kampeerterrein of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat vakantie-appartementen uitsluitend zijn toegestaan indien vooraf door middel van recent regionaal marktonderzoek de behoefte daaraan is aangetoond;
- d. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak mogen niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:

1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt, doch maximaal 500 m² mag blijven staan;
2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is:
 - voor bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
 - indien naar verhouding de mogelijkheden voor extensieve openlucht recreatie in het buitengebied worden vergroot;
 - indien naar verhouding extra natuur in groene contour wordt gerealiseerd;
- e. de voorziening of instelling moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. de voorzieningen of instellingen mogen:
 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de voorziening of instelling behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin de betreffende voorziening of instelling voorkomt;
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en;
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

3.6.7 Wijziging in verband met natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur (Artikel 9), met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvoor geldt dat:

- a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel dat de eigenaar en gebruiker schriftelijk hebben ingestemd met de natuurontwikkeling;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. de wijziging niet leidt tot negatieve effecten op de waterhuishouding;
- d. alvorens de wijziging toe te passen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies vragen van de waterbeheerder.

3.6.8 Tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de duurzame noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. het bedrijf naar omvang en activiteiten aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt, en
- c. het totaal aantal woningen binnen het betreffende agrarisch bouwvlak niet meer dan twee bedraagt,
- d. en met dien verstande dat voor het bouwen:
 1. de regels als bedoeld in lid 3.2.3 sub c en d van toepassing zijn;
 2. op geen van de gevels van de woning de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder mag overschrijden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met de nadere bestemming die in onderstaande tabel is vermeld bij een adres:

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ² ⁽¹⁾	Max. goothoogte gebouwen in m ⁽²⁾	Max. bouwhoogte gebouwen in m ⁽²⁾
Eemdijk 10	transportbedrijf en agrarisch hulpbedrijf ⁽³⁾	1	805	5	10
Eemdijk 10a	transportbedrijf en agrarisch hulpbedrijf ⁽³⁾	1	375	5	10
Eemdijk 23	opslag ten behoeve van een aannemingsbedrijf	0	260	4	4,5
Eemdijk 27a/32	hei- en grondwerken	1	850	4,5	5,5
Eemdijk 29b	agrarisch loonbedrijf	1	1.300	5	7
Eemdijk 40b	melktransportbedrijf	0	140	3,5	6,5
Groeneweg 6	groothandel in meststoffen	0	10.500	7	13
<p>⁽¹⁾ inclusief bedrijfswoning(en) en bijgebouwen ⁽²⁾ geldt niet voor niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen, zie lid 4.2.2, sub d ⁽³⁾ alsmede bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving</p>					

- b. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdelen en andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 4.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2.1, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk

bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 4.1 is aangegeven;

- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 800 m³, of indien de bestaande inhoud meer dan 800 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m²;
- d. andere bouwwerken in de vorm van een traverse zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing', waarbij de vrij hoogte onder de traverse minimaal 6 meter bedraagt;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
niet-inpandige bedrijfswoningen	7	11
bijgebouwen	3	6
erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
overige erf- of perceelsafscheidings	-	1
licht- en vlaggenmasten	-	12
andere bouwwerken in de vorm van een traverse ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'	-	9
overige andere bouwwerken	-	10

- f. bebouwing verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf en één bouwvlak.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

- a. detailhandel;
- b. bedrijven en inrichtingen die een belangrijke mate van geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Milieubeheer.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid naar ander soort bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, en een ander soort bedrijf toe staan, met dien verstande dat:

- a. het betreft bedrijven die in de bijlage bij deze regels zijn vermeld als categorie 1 en 2 bedrijven in Bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) bij deze regels, dan wel naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen niet worden vergroot;
- c. deze bedrijfsactiviteiten geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;

- d. geen seksinrichting, horeca of detailhandel wordt gevestigd.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, met de nadere bestemming die in onderstaande tabel is vermeld bij een adres, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdende en andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Adres	Nadere bestemming	Max. aantal bedrijfswooningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ² (1)	Max. goothoogte gebouwen in m (2)	Max. bouwhoogte gebouwen in m (2)
Westdijk ongenummerd	gemaal	0	30	2	2
Amersfoortseweg ongenummerd	gemaal	0	15	2	2
Eemdijk 27	waterdistributiebedrijf	0	1.546	7	12
Groeneweg 1 a	vuiloverslagstation, alsmede bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 t/m 3, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving	0	50	3	3

Groeneweg 2	rioolwaterzuiveringsinstallatie, alsmede bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 t/m 3, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving	0	3.180	6,5	8
Groeneweg 4	electriciteitsdistributie bedrijf	0	250	3	7,5
Oostdijk 1	gemaal	1	140	5,5	7
⁽¹⁾ inclusief bedrijfswoning(en) en bijgebouwen ⁽²⁾ geldt niet voor niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen, zie lid 5.2.2, sub d					

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 5.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen.

5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1, gelden de volgende regels:

- het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 5.1 is aangegeven;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 800 m³, of indien de bestaande inhoud meer dan 800 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m²;
- de goothoogte en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
niet-inpandige bedrijfswoningen	7	11
bijgebouwen	3	6
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2

Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

5.3 *Wijzigingsbevoegdheid*

5.3.1 **Wijzigingsbevoegdheid naar ander soort nutsbedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 5.1 wordt gewijzigd in een ander soort nutsbedrijf, met dien verstande dat:

- a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het andere soort nutsbedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het betreffende nutsbedrijf, zoals genoemd in lid 5.1;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de ten tijde van de wijziging bestaande situatie niet worden vergroot.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen-, water- en speelvoorzieningen;
- b. extensieve beweiding;
- c. paden en langzaamverkeersroutes.

6.2 Bouwregels

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming, zoals afrasteringen, afscheidingen, speelvoorzieningen, zitbanken, duikers, stuwen, aanlegsteigers voor recreatief medegebruik en bruggen.
- b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen en beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m.
- c. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, met de nadere bestemming die hierna is vermeld bij een adres, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdende en andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Adres	functie	Max. aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ² ⁽¹⁾	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Zevenhuizerstraat 1	café restaurant en bed and break- fast	1	1.850	9	12
⁽¹⁾ inclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen					

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 7.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken.

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2.1, gelden de volgende regels:

- het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, en de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 7.1 is aangegeven;
- indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is gelegen, dienen gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bestemmingsvlak ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende bedrijf wordt of is gebouwd;
- de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 800 m³ of indien de legale bestaande inhoud meer dan 800 m³ bedraagt, niet meer dan de legale bestaande inhoud;
- de goothoogte en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouwen	4,5	10
Niet-inpandige bedrijfswoningen	7	11

Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidings		1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m².

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de bed and breakfast als bedoeld in lid 7.1 geldt dat er maximaal 4 kamers ten behoeve van bed and breakfast gebruikt mogen worden.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met de nadere bestemming die in onderstaande tabel is vermeld bij een adres, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afscherpende en andere groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Adres	Nadere bestemming	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ²	Max. goot hoogte gebouwen in m	Max. bouw hoogte gebouwen in m
Bickersweg 86	muziekcentrum	620	6	7
Bickersweg 88	verenigingscentrum	200	-	6,5
Maatweg (ongenummerd)	dierenbegraafplaats	20	3	3

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 8.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, met dien verstande dat geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

8.2.2 Bouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 5.1 is aangegeven;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

8.3.1 Wijzigingsbevoegdheid ander soort maatschappelijke voorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de betreffende nadere bestemming in lid 8.1 wordt gewijzigd in een ander soort maatschappelijke voorziening, ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening, met dien verstande dat:

- a. daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het andere soort maatschappelijke voorziening, zoals genoemd in lid 8.1.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en/of cultuurhistorische waarden;
- b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, en;
- c. extensieve openluchtrecreatie, mits de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet wezenlijk worden verstoord;
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, picknickplaatsen, vogelschermen en oeverwaluwanden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken.

9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 9.2.1 gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' mag een schuur worden gebouwd, waarvan de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande afmetingen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Het bouwen van gebouwen

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 3. de goothoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sport- en speelvoorzieningen, met de nadere bestemming die in onderstaande tabel is vermeld bij een adres, en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Adres	Nadere bestemming	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ² ⁽¹⁾	Max. goot-hoogte gebouwen in m ⁽²⁾	Max. bouw-hoogte gebouwen in m ⁽²⁾
Bickersweg 74	sporthal gymvereniging	2.050	-	9
Bickersweg 78	schietvereniging, zuidelijk deel	865	-	5
Bickersweg 78	schietvereniging, noordelijk deel	850	-	2 ⁽³⁾
Bickersweg 82	sportschool	802	-	10
Bickersweg 90	clubgebouw schaakvereniging	200	-	8,5
Bickersweg 96	zwembad en daaraan ondergeschikt horecabedrijf	2.600 ⁽⁴⁾	5	9
Bickersweg 100	tennisbaan en daaraan ondergeschikt horecabedrijf	2.900	3	10
<p>⁽¹⁾ inclusief bijgebouwen ⁽²⁾ geldt niet voor bijgebouwen, zie lid 10.2.2, sub b ⁽³⁾ met dien verstande dan voor maximaal 10% van de gebouwen een hoogte van 4 meter is toegestaan ⁽⁴⁾ exclusief een overkapping voor een houtsnipperopslag ten behoeve van de verwarming van het zwembad met een maximale oppervlakte van 1.050 m²</p>				

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 10.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 10.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bijgebouwen.

10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 10.2.1, gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 10.1 is aangegeven;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

Artikel 11 Sport - Manege

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege, met de nadere bestemming die in onderstaande tabel is vermeld bij een adres, en voor de daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen:

Adres	Nadere bestemming ⁽¹⁾	Max. aantal bedrijfs woningen	Max. oppervlakte gebouwen en overkappingen in m ² ⁽²⁾	Max. goothoogte gebouwen in m ⁽³⁾	Max. bouw-hoogte gebouwen in m ⁽³⁾
Zevenhuizer-straat 154	Manege	3	10.300 ⁽¹⁾	4	9
Bisschopsweg 20/ 22	Manege	2	11.525 ^(2, 4)	6	12
Groeneweg 20	Manege	1	1400	6	12
<p>⁽¹⁾ met inbegrip van ondergeschikte nevenfuncties in de vorm van detailhandel in paardrij- en aanverwante artikelen tot een verkoopvloeroppervlakte van 180 m² en horeca tot een brutovloeroppervlakte van 225 m². In het gebouw met detailhandel is op de verdieping kamerbewoning toegestaan.</p> <p>⁽²⁾ inclusief bedrijfswoning(en) en bijgebouwen</p> <p>⁽³⁾ geldt niet voor niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen, zie lid 11.2.2, sub d</p> <p>⁽⁴⁾ inclusief een kantine met een oppervlakte van 200 m²</p>					

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 11.1, mogen, met inachtneming van het bepaalde in de tabel in lid 11.1, uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, waaronder zijn begrepen bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen.

11.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 11.2.1, gelden de volgende regels:

- het aantal bedrijfswoningen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen binnen elk bouwvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 11.1 is aangegeven;
- de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 800 m³, of indien de bestaande inhoud meer dan 800 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m²;
- de goothoogte en bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m

niet-inpandige bedrijfswoningen	7	11
bijgebouwen	3	6
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het wonen, in een voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), met dien verstande dat:

- a. het aantal (bedrijfs)woningen op het betreffende perceel niet toeneemt;
- b. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. de overige bebouwing op het bouwvlak in gebruik blijft ten behoeve van de manege;
- d. ten behoeve van deze functie geen bebouwing wordt gerealiseerd;
- e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het landschap- en bebouwingsbeeld.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de bijbehorende gronden gelegen woningen, alsmede in- en uitritten, nutsvoorzieningen, watergangen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen waaronder bruggen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken.

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 12.2.1 gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
 1. de diepte vanaf de voorgevel niet meer bedraagt dan 1 m;
 2. er minimaal een 2 m diepe tuin overblijft;
 3. de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste bedraagt:
 - 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens,
 - 1 m tot de grens van de rand van de weg;
 4. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur' mag, in afwijking van het bepaalde in sub a, een schuur worden gebouwd, waarvan de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande afmetingen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die een verbinding vormen tussen de woning en bijgebouwen, ten hoogste 2 m bedraagt;
- d. de hoogte van antenne-, licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. autosnelwegen met gescheiden rijstroken, op- en afritten en bermen;
- b. doorgaande gebiedsontsluitingswegen met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten;
- c. lokale stroomwegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwning' voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen bedrijf met de bestemming 'Bedrijf'.

13.2 Bouwregels

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 13.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- b. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte in meters
viaducten en soortgelijke kunstwerken	10
verkeerstekens, palen en masten op gronden als bedoeld in lid 13.1 sub a	12
verkeerstekens, palen en masten op gronden als bedoeld in lid 13.1 sub b en c	6
traverse ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwning'	9

- c. de vrije hoogte onder de traverse ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwning' bedraagt minimaal 6 meter, gemeten vanaf de kruin van de weg.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofd)watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en beplantingen;
- b. waterhuishouding;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden;
- d. extensieve openluchtrecreatie.

14.2 Bouwregels

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 14.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwen, aanlegsteigers voor recreatief medegebruik en bruggen.
- b. De hoogte van de andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' tevens een zorgboerderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' tevens voor ondergeschikte, agrarische nevenactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend voor bijgebouwen behorende bij het wonen,

met de daarbij behorende tuinen en erven.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de in 15.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van de in lid 15.2.2 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen (waaronder hobbykassen, dierenverblijven en vergelijkbare gebouwen), andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

15.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 15.2.1, gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak bedraagt het aantal woningen niet meer dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal als maximum geldt;
- b. indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is gelegen, dienen de woningen in het bouwvlak gebouwd te worden;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m³ of indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 800 m³, niet meer dan de bestaande legaal tot stand gekomen inhoud;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van een woning bedragen niet meer dan respectievelijk 7 m en 11 m;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat op het adres Amersfoortseweg 17 aanvullend een berging voor landbouwwerktuigen en veestalling is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 510 m²;
- g. buiten de oorspronkelijke woning mag van de overblijvende bij de woning behorende gronden als bedoeld in lid 15.1 ten hoogste 50% worden bebouwd;
- h. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van overige bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Pergola's	-	3
Erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen het bouwvlak	-	2
Overige erf- of perceelsafscheidingen	-	1
Licht- en vlaggenmasten	-	12
Overige andere bouwwerken	-	10

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Saneringsregeling bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2, sub e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen onder voorwaarde van sloop van bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de eerste 500 m² van de gezamenlijke oppervlakte van die bestaande gebouwen, en
 2. 25% van de gezamenlijke oppervlakte van die bestaande gebouwen, die de eerste 500 m² te boven gaat, en in ieder geval niet meer dan 375 m², en
- b. vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen worden gesloopt, voor zover die niet binnen de onder 1 bedoelde maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen worden gebruikt als of verbouwd tot bijgebouwen.

15.3.2 Omgevingsvergunning overschrijding bouwgrens binnen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2, sub b, ten behoeve van een overschrijding van de bouwgrens binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de samenhang tussen de verschillende woningen binnen het bestemmingsvlak;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving en;
- c. geen afbreuk doet aan de woonkwaliteit van de overige woningen/percelen.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwpercelen of bebouwingsvlakken, als paardenbak.

15.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

15.5.1 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.1 ten behoeve van het gebruiken van gronden als paardenbak, met dien verstande dat:

- a. bij eenzelfde woning ten hoogste één paardenbak is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt, en
- c. de inpassing van de paardenbak in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en van de waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende tuinen en erven.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de in 16.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen, met inachtneming van de in lid 16.2.2 genoemde regels, de daarbij behorende gebouwen (waaronder hobbykassen, dierenverblijven en vergelijkbare gebouwen), andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

16.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1 gelden de volgende regels:

- a. de woningen en bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen niet meer bedragen mag dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de inhoud van een woning inclusief aanbouwen mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m², onverminderd het bepaalde sub g;
- g. buiten de oorspronkelijke woning mag ten hoogste 50% worden bebouwd van de overblijvende bij de woning behorende gronden als bedoeld in lid 16.1;
- h. de oppervlakte van een hooiberg bedraagt niet meer dan 50 m²;
- i. de goothoogte en hoogte van gebouwen, niet zijnde woningen, en de hoogte van andere- bouwwerken, mogen niet meer bedragen dan weergegeven in onderstaande tabel.

Bouwwerken	Max. goothoogte in m	Max. bouwhoogte in m
Bijgebouwen en overkappingen	3	6
Pergola's		3
Bijgebouw lijkend op een hooiberg	5	9
Erf- of perceelsafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2
Overige erf- of perceelsafscheidings		1
Licht- en vlaggenmasten		12

Overige andere bouwwerken		10
---------------------------	--	----

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Omgevingsvergunning hoogte andere-bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van een grotere hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

16.3.2 Omgevingsvergunning overschrijding bouwgrens binnen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2, sub a ten behoeve van een overschrijding van de bouwgrens binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen kleiner is dan 4;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de samenhang tussen de verschillende woningen op het erf;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving en;
- d. geen afbreuk doet aan de woonkwaliteit van de overige woningen/percelen.

16.3.3 Omgevingsvergunning vergroten inhoud woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2, sub c ten behoeve van een overschrijding van de maximale inhoudsmaat van een woning binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen kleiner is dan 4;
- b. de inhoud van de woningen onderling in redelijke verhouding staat tot elkaar;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving en;
- d. geen afbreuk doet aan de woonkwaliteit van de overige woningen/percelen.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Oppervlakte vrij beroep

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 50% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 80 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

16.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van gronden, gelegen buiten de aangegeven bouwpercelen of bebouwingsvlakken, als paardenbak.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Omgevingsvergunning gebruik beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4.1 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 50% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 80 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

16.5.2 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4.2 ten behoeve van het gebruiken van gronden als paardenbak, met dien verstande dat:

- a. bij eenzelfde woning ten hoogste één paardenbak is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 2 m bedraagt, en
- c. de inpassing van de paardenbak in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden en van de waterhuishouding en van de waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen, inclusief voorzieningen, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen;
- b. op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits het geen kwetsbaar object betreft en de belangen van de leiding niet worden geschaad.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande (vergunde) gebruik;
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden zijn de regels opgenomen in artikel 35 van toepassing.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding en daarbij behorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 18.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

18.3 Afwijken van de gebruiksregels

18.3.1 Bouwen overeenkomstige andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 19 Leiding - Riool

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolwaterleiding en daarbij behorende voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 19.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding, waaronder begrepen gebouwtjes met elk een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

19.3 Afwijken van de gebruiksregels

19.3.1 Bouwen overeenkomstige andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 20.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

20.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

20.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 20.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

20.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden,
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen en

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

20.2.5 Weigering

De in lid 20.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

20.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 21.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

21.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 21.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

21.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 21.2.1 bedoelde vergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

21.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden,
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen en
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.2.5 Weigering

De in lid 21.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

21.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 22.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

22.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 22.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

22.2.3 Verlening omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders verleent de in lid 22.2.1 bedoelde vergunning indien naar zijn oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

22.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden,
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen en
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

22.2.5 Weigering

De in lid 22.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

22.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 5

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 23.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

23.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 23.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- b. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
- c. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

23.2.3 Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 23.2.1 bedoelde vergunning indien naar zijn oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of;
- b. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

23.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden,
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen en;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

23.2.5 Weigering

De in lid 23.2.1 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

23.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie gebieden

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie gebieden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Objecten met cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zijn aangegeven op de bij deze regels behorende bijlage 4 (Onderzoek cultuurhistorie Buitengebied Bunschoten) en nader aangeduid als:

- a. Waardevol dijktracé;
- b. Waaien, in de vorm van kenmerkende dijkdoorbraken langs de Eem;

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

24.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 24.1 mag in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, slechts worden gebouwd indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord of vernietigd, met in achtneming van het volgende:

- a. behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Over het verzoek om een omgevingsvergunning dient de Monumentencommissie om advies te worden gevraagd.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor de cultuurhistorisch en/of ruimtelijk waarden wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie object

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie object' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, in de vorm van:

- architectonisch en stedenbouwkundig waardevolle objecten, zoals in onderstaande tabel als 'beeldbepalend' aangegeven;
- stedenbouwkundig waardevolle objecten, zoals in onderstaande tabel als 'beeldondersteunend' aangegeven.

ADRES	PLAATS	PC	BETREFT	STATUS
Amersfoortseweg 25	Bunschoten-Spakenburg	3751LJ	Boerderij	Beeldbepalend
Eemdijk 148	Eemdijk	3754NL	Hooiberg & schuur	Beeldbepalend
Eemdijk 16	Eemdijk	3754NH	Boerderij	Beeldbepalend
Eemdijk 28	Eemdijk	3754NH	Boerderij/hooiberg	Beeldbepalend
Zevenhuizerstraat 146	Bunschoten-Spakenburg	3751LD	Boerderij/bijgebouwen	Beeldbepalend
Zevenhuizerstraat 154	Bunschoten-Spakenburg	3751LD	Boerderij	Beeldbepalend
Zevenhuizerstraat 160a	Bunschoten-Spakenburg	3751LD	Boerderij	Beeldbepalend
Zevenhuizerstraat 257	Bunschoten-Spakenburg	3751LC	Boerderij	Beeldbepalend
Zevenhuizerstraat 263	Bunschoten-Spakenburg	3751LC	Boerderij	Beeldbepalend
Zevenhuizerstraat 269	Bunschoten-Spakenburg	3751LC	Boerderij	Beeldbepalend
houten liniedijk			Palendijk	Beeldbepalend
Eemdijk 131a (trafo)	Eemdijk	3754NE	Transformatorhuis	Beeldbepalend
Maatweg 1 (bij)	Eemdijk	3754LX	Dijkgat	Beeldbepalend
Maatweg 1	Eemdijk	3754LX	Woning	Beeldondersteunend
Zevenhuizerstraat 162	Bunschoten-Spakenburg	3751LD	Boerderij	Beeldondersteunend
Zevenhuizerstraat 168	Bunschoten-Spakenburg	3751LD	Boerderij	Beeldondersteunend
Zevenhuizerstraat 279	Bunschoten-Spakenburg	3751LC	Boerderij	Beeldondersteunend
Bisschopsweg 6	Bunschoten	3752LK	Boerderij/hooiberg	Beeldondersteunend

25.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 25.1, mag in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, slechts worden gebouwd indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de ruimtelijke karakteristiek en de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord of vernietigd, met in achtname van het volgende:

- behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
- vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

25.3 Nadere eisen

De bouwregels vermeld onder 25.2 zijn zondermeer van toepassing indien het bouwwerkzaamheden betreft, voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte, aan cultuurhistorisch waardevolle objecten die zijn aangeduid als:

- 'beeldbepalend';
- 'beeldondersteunend'.

25.4 *Specifieke gebruiksregels*

Het is verboden de gronden en of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het cultuurhistorisch en/of ruimtelijk waardevol element wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

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

25.5.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) aan cultuurhistorisch waardevolle objecten die zijn aangeduid als:

- a. 'beeldbepalend';
- b. 'beeldondersteunend';

werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, slopen of regulier onderhoud, uit te voeren zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

25.5.2 Voorwaarden vergunningsvereiste

De omgevingsvergunning genoemd onder 25.5.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld.
- b. voor objecten aangeduid als 'beeldbepalend'; dient hetgeen genoemd onder a worden aangetoond met een cultuur-/bouwhistorisch projectonderzoek.
- c. over het verzoek om een omgevingsvergunning genoemd voor objecten aangeduid als 'beeldbepalend'; dient de Monumentencommissie om advies te worden gevraagd.
- d. over het verzoek om een omgevingsvergunning voor objecten aangeduid als 'beeldondersteunend' dient de Welstandscommissie om advies te worden gevraagd.

25.6 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

25.6.1 Sloopvergunningvereiste

- a. Het is verboden om op de gronden met de aanduiding 'beeldbepalend' of 'beeldondersteunend' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen, aantasten of vernietigen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).
- b. Bij de aanvraag om sloopvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van objecten die zijn aangeduid als 'beeldbepalend', dient een cultuur- /bouwhistorisch onderzoek te worden overgelegd.
- c. Over het verzoek om sloopvergunning dient de Monumentencommissie om advies te worden gevraagd.

25.6.2 Uitzondering sloopvergunningvereiste

Het in lid 25.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit

- bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds sloopvergunning is verleend.

25.6.3 Criteria voor sloopvergunning

De vergunning kan worden verleend indien:

- a. uit een cultuur-/bouwhistorisch projectonderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld;
- b. uit een onderzoek als genoemd onder sub a. blijkt dat, als de aanwezige waarden worden verstoord, dan wel vernietigd:
 1. wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische onderzoek passen;
 2. documentatie plaats vindt van de te slopen waarden;
 3. voor bijzondere materiële relicten een duurzaam toekomstperspectief in situ wordt gewaarborgd en indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is ex situ;
- c. voor zover het bouwwerken betreft die als:
 1. 'beeldbepalend';
 2. 'beeldondersteunend', zijn aangeduid, een omgevingsvergunning is verleend voor een in plaats van het te slopen bouwwerk op te richten bouwwerk.

Artikel 26 Waarde - Grebbelinielandschap

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Grebbelinielandschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deelsluitmakende van de Grebbelinie zoals beschreven in Bijlage 3 (Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie) behorende bij deze regels. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

26.2 Afwijken van de bouwregels

26.2.1 Toepassing bij afwijken

- a. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken geldt de voorwaarde dat voor het bouwen van bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deelsluitmakende van de Grebbelinie;
- b. Bij de afweging voor verlening van de in sub a bedoelde omgevingsvergunning, wordt in ieder geval het bepaalde in Bijlage 3 (Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie) behorende bij deze regels betrokken.

26.3 Afwijken van de gebruiksregels

26.3.1 Toepassing bij afwijken

- a. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken geldt de voorwaarde dat voor het gebruik van gronden en bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deelsluitmakende van de Grebbelinie;
- b. Bij de afweging voor verlening van de in sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval het bepaalde in Bijlage 3 (Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie) behorende bij deze regels betrokken.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

26.4.1 Toepassing bij wijziging

- a. Bij wijziging geldt, voor zover sprake is van het bouwen van bouwwerken, de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deelsluitmakende van de Grebbelinie.
- b. Bij de afweging voor wijziging zoals bedoeld in sub a, wordt in ieder geval het bepaalde in Bijlage 3 (Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie) behorende bij deze regels betrokken.

Artikel 27 Waarde - Historische watergang

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Historische watergang' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. (hoofd)watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en beplantingen;
- b. waterhuishouding;
- c. bescherming van de aldaar en aansluitend voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
 1. de openheid van het gebied;
 2. historische sloten en watergangen;
 3. het cultuurhistorisch en landschappelijk aangezicht;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuurwaarden;
- e. extensieve openluchtrecreatie.

27.2 Bouwregels

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 27.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, stuwen, aanlegsteigers voor recreatief medegebruik en bruggen.
- b. De hoogte van de andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de instandhouding, de bescherming, de verbetering en het beheer van de waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen;

Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

28.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m.
- b. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor die betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2, ten behoeve van het bouwen en gebruiken overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. het waterstaatkundige belang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de bij die betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 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 30 Algemene bouwregels

30.1 *Bouwen langs wegen en water*

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in:

- a. artikel 13.1 (Verkeer) sub a, binnen een afstand van 100 m, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- b. artikel 13.1 (Verkeer) sub b, binnen een afstand van 30 m, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- c. artikel 13.1 (Verkeer) sub c, binnen een afstand van 20 m, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
- d. artikel 14 (Water), binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden niet worden gebouwd.

30.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1, ten behoeve van het op een kortere afstand bouwen tot de as van de weg of de bestemmingsgrens, mits vooraf advies van de beheerder van de betreffende weg of watergang is ingewonnen.

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 *Verboden gebruik*

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. ten behoeve van een seksinrichting;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten,

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

31.2 *Vrij beroep*

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van een (bedrijfs)woning en bijgebouwen voor de uitoefening van een "vrij" beroep, mits de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 80 m².

31.3 *Afwijking ten behoeve van beroeps- en bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, anders dan een "vrij" beroep, in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:

- d. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- e. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- f. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de daarbij behorende bijgebouwen, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een "vrij" beroep als bedoeld in lid 31.2, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 100 m²;
- g. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- h. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- i. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Geluidszone - industrie

32.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in Hoofdstuk 2, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet Geluidhinder vanwege het industrieterrein De Kronkels/Haarbrug.

32.1.2 Bouwregels

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' dat een gebouw ten behoeve van een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder slechts mag worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

32.1.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval begrepen het gebruik van een niet-geluidgevoelig object ten behoeve van een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

32.2 Milieuzone - hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - hydrologische beschermingszone' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in Hoofdstuk 2, tevens bestemd voor het tegengaan van de verdroging en op de bescherming van de natte natuurwaarden van de nabijgelegen natuurgebieden.

32.3 Milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in Hoofdstuk 2, mede bestemd voor de exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

32.4 Overige zone - aardkundige waarden

32.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in Hoofdstuk 2, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden.

32.4.2 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;

- b. de bestaande gebouwen, waarbij vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing is toegestaan, indien de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering.

32.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.4.2 ten behoeve van bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de aardkundige waarden.

32.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de gebiedsaanduiding 'Overige zone - aardkundige waarden' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen aardkundige waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

32.5 Overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied

32.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in Hoofdstuk 2, mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van een historische cope-ontginning met een kenmerkende noord-zuid verkaveling.

32.6 Vrijwaringszone - dijk

32.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

32.6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 32.6.1, mag in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze aanduiding.

32.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.6.2 ten behoeve van bouwen en gebruiken overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. het waterstaatkundige belang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de bij die betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

32.6.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor de cultuurhistorisch en/of ruimtelijk waarden wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Meetverschillen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 1 m mogen bedragen.

33.2 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

33.3 Nutsvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale bouwhoogte en inhoud van respectievelijk 3,5 m en 50 m³.

33.4 Gebruik van een woning door meer dan vier afzonderlijke personen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 1.63 (woning:) voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouden met meer dan vier personen, met dien verstande dat:

- a. de woning/wooneenheid een vloeroppervlakte heeft van meer dan 150 m² bvo;
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij een parkeernorm geldt van 0,6 parkeerplaats per persoon voor het aantal personen boven het toegestane maximum aantal van vier personen, of er door aanvrager schriftelijk en gemotiveerd wordt onderbouwd welke maatregelen er worden getroffen om van de parkeernorm te kunnen afwijken. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van deze onderbouwing nadere eisen te stellen;
- c. de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
- d. er wordt geen onevenredige overlast (niet meer dan 1 gezin kan veroorzaken) veroorzaakt.

33.5 Bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor:

- a. het gebruik van de woning ten behoeve van Bed and breakfast, met dien verstande dat:
 1. er mogen maximaal 2 kamers met in totaal maximaal 4 slaapplekken van de woning worden gebruikt, tot een maximum van 30% van de vloeroppervlakte van de woning;
 2. de activiteit mag door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, niet leiden tot een karakterverandering van het perceel dan wel de

woning;

3. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. het vestigen van Bed and breakfast in vrijstaande bijgebouwen indien hierdoor de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw en/of het ensemble behouden blijft.

33.6 Vergroten woningen tot 1.000 m³

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het vergroten van een (bedrijfs)woning tot maximaal 1.000 m³, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen moet gelijk blijven;
- b. een aanbouw is, gemeten vanaf het aansluitend terrein, ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- c. het bouwen heeft niet tot gevolg dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd, dan wel dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
- d. de woning, inclusief de aanbouwen, mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 150 m² bedragen.

33.7 Mantelzorg en inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het gebruik van een woning ten behoeve van mantelzorg en inwoning, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zorg-relatie tussen de bewoners (dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen);
- b. de mantelzorg en inwoning een maximale inhoud hebben van 1.000 m³ in de verhouding 750-250 m³ (3 staat tot 1);
- c. De voorziening in één gebouw plaats vindt, met één hoofdtoegang en een interne doorgang waarbij de eventuele aanbouw/uitbreiding qua uitstraling ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. de voorziening na beëindiging van de zorg-relatie binnen een redelijke periode wordt gebracht in de situatie van één woning.
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw en/of het ensemble;
- g. de privacy van de omgeving (bewoners naburige woningen) gewaarborgd blijft.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, voorzover daaraan behoefte blijkt te bestaan: het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven. Bij het wijzigen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

Artikel 35 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

35.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de gronden met de hierna genoemde bestemmingen of ter plaatse van de hierna genoemde aanduidingen de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

Ter plaatse van de bestemming / aanduiding	Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden												
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
Agrarisch met waarden ⁽¹⁾	-	b	-	d	e	f	g	h	i	-	-	-	m
Milieuzone - hydrologische beschermingszone	-	-	c ⁽⁶⁾	-	X	-	g ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	-
Natuur	-	b	-	d	e	-	g	h	i	-	k	-	-
Water	-	-	-	d	-	-	g	-	-	-	k	-	-
Leiding - Gas	a	-	c	-	-	-	g	-	-	j	k	l	-
Leiding - Hoogspanning	a	-	c	-	-	-	-	-	i	-	-	-	-
Leiding - Riool	a	-	c	-	-	-	g	h	-	j	-	l	-
Waarde - Archeologie 2 ⁽²⁾	a	-	c	d	e	-	g	-	-	j	k	l	-
Waarde - Archeologie 3 ⁽³⁾	a	-	c	d	e	-	g	-	-	j	k	l	-
Waarde - Archeologie 4 ⁽⁴⁾	a	-	c	d	e	-	g	-	-	j	k	l	-
Waarde - Archeologie 5 ⁽⁵⁾	a	-	c	d	e	-	g	-	-	j	k	l	-
Waarde - Cultuurhistorie gebieden	-	b	c	-	-	-	-	-	i	-	-	-	-
Waarde - Grebbelinielandschap	-	b	-	d	e	-	g	-	i	-	k	-	-
Waarde - historische watergang	-	b	c	-	-	-	g	h	i	-	-	-	-
Waterstaat - Waterkering	a	-	c	-	-	-	g	h	i	-	k	l	-
overige zone - aardkundige waarden	-	-	-	d	e	-	g	-	-	-	k	-	-
overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied	-	b	-	-	-	-	g	-	i	-	k	-	-

a, b etc. omgevingsvergunningplichtig (activiteit onder voorwaarden mogelijk)

- niet omgevingsvergunningplichtig (activiteit bij recht toegestaan)

X omgevingsvergunning niet mogelijk (activiteit onder geen enkele voorwaarde toegestaan)

Noten 1 t/m 5: zie artikel 35.2, onder a.

Noot 6: het graven van sloten en het aanleggen van nieuwe drainage is hier niet toegestaan.

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m²;

- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- e. diepploegen, zijnde het extra diep - circa 0,5 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- f. definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen tot een maximum van 20 % van de bij een bedrijf behorende gronden;
- g. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- h. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- i. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- j. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- k. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- l. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.
- m. het uitvoeren van bodemverwerkingen (onder meer scheuren en diepploegen) in het 'veengebied kwetsbaar voor oxidatie' zoals aangegeven in de Provinciale Verordening, tenzij de bodembewerkingen plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering.

35.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.1 is vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in de situaties genoemd in de tabel in lid 35.1 bij de volgende cijfers:
 - 1. binnen een agrarisch bouwvlak en/of het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
 - 2. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 50 m²;
 - 3. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 - 4. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
 - 5. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m²;
- b. als het aanbrengen van enkele (fruit)bomen of andere vormen van (permanenter) beplanting in de directe nabijheid van of grenzend aan (woon)bebouwing, gelet op het feit dat hiermee geen wezenlijke aantasting van het open landschap plaatsvindt, met dien verstande dat deze uitzondering niet van toepassing is op de bestemming Leiding - Gas;
- c. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- d. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- e. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

35.3 *Beoordelingscriteria*

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.1 alleen indien door de in lid 35.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.1 onder m. wordt niet verleend indien de bodembewerkingen tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht.

35.4 *Procedure*

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.1 op of in gronden met de hierna genoemde bestemmingen legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door burgemeester en wethouders is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad:
 1. Waarde - Archeologie 3;
 2. Waarde - Archeologie 4;
 3. Waarde - Archeologie 5.

- b. Alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.1 verlenen wordt advies ingewonnen van een door hen aan te wijzen deskundige. Bij de volgende bestemmingen is dat de eigenaar / beheerder van de betreffende infrastructuur:
 1. Leiding - Gas;
 2. Leiding - Hoogspanning;
 3. Leiding - Riool;
 4. Waterstaat - Waterkering.

Artikel 36 Overige regels

36.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij een feitelijke gebruiksverandering, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of de in dit plan opgenomen afwijkingen en bij het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, zoals aangegeven in de gemeentelijke 'Beleidsregel Parkeernormen' (vastgesteld op 14 januari 2014).
- b. De in sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.
- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd lid a te wijzigen door het vermelden van andere parkeernormen, indien de gemeentelijke 'Beleidsregel Parkeernormen' wordt gewijzigd of herzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Het bepaalde in sub a 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 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Bunschoten.

Plannaam	Buitengebied Bunschoten
Plan-idn	NL.IMRO.0313.Buitengebied1600-0201
Planstatus	ontwerp
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente Bunschoten
Projectnummer	028.00.06.00.00.00

