

Landelijk gebied Lopik

Regels

Landelijk gebied	1
Regels	1
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Bedrijf	23
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen	28
Artikel 6 Cultuur en ontspanning - Molen	29
Artikel 7 Detailhandel	30
Artikel 8 Gemengd	32
Artikel 9 Gemengd - Uit te werken	34
Artikel 10 Groen	35
Artikel 11 Horeca	35
Artikel 12 Kantoor	37
Artikel 13 Maatschappelijk	38
Artikel 14 Maatschappelijk - Defensie	40
Artikel 15 Natuur	42
Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie	43
Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie	45
Artikel 18 Sport	46
Artikel 19 Tuin	47
Artikel 20 Verkeer	48
Artikel 21 Verkeer- Verblijfsgebied	48
Artikel 22 Water	49
Artikel 23 Wonen	50
Artikel 24 Leiding - Brandstof	56
Artikel 25 Leiding - Gas	57
Artikel 26 Leiding - Riool	59

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2	60
Artikel 28 Waarde - Archeologie 3	61
Artikel 29 Waarde - Archeologie 4	63
Artikel 30 Waarde - Archeologie 5	64
Artikel 31 Waterstaat - Waterkering	66
Artikel 32 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	66
Hoofdstuk 3 Algemene regels	68
Artikel 33 Anti-dubbelregel	68
Artikel 34 Algemene bouwregels	68
Artikel 35 Algemene gebruiksregels	69
Artikel 36 Algemene aanduidingsregels	70
Artikel 37 Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 38 Algemene wijzigingsregels	75
Artikel 39 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden	78
Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels	80
Artikel 40 Overgangsrecht	80
Artikel 41 Slotregel	80

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landelijk gebied met identificatienummer NL.IMRO.0331.01HerzLandelijkgb-ON01 van de gemeente Lopik;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-gebonden beroep:

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

1.4 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is ingericht voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, één en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw:
de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw;
- b. grondgebonden veehouderij:
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, melkveehouderij (met bijbehorend jongvee) varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, onder grondgebonden veehouderij wordt mede verstaan paardenfokkerij;
- c. glastuinbouw:
de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt:
de teelt van fruit op open grond;
- e. sierteelt:
de teelt van siergewassen zonder gebruikmaking van kassen;
- f. bollenteelt:
de teelt van bollen;
- g. boomkwekerij:
een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- h. bosbouw:
de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij:
de teelt van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;
- j. niet grondgebonden veehouderij (intensieve 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 bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;
- k. productiegerichte paardenhouderij:
het houden van paarden ten behoeve van hengstenstations, paarden- en ponyfokkerijen, opfokbedrijven en africhtingsbedrijven; onder paardenfokkerij wordt niet verstaan paardrijdactiviteiten, paardrijdschool en manege.

1.5 archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;

1.6 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingsgebied:

achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.9 bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid;

1.10 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, wenselijk is;

1.12 beperkt kwetsbare objecten:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.13 bestaand:

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal aanwezig is of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

bij gebruik: het legaal gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen:

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

1.15 bestaande situatie stikstofdepositie:

de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van:

- a. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, lid 2 van de Wet Natuurbescherming (of als bedoeld in artikel 16 en 19d Natuurbeschermingswet 1998) , of
- b. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt;

welke zijn opgenomen in Bijlage 5 Vergunningen Wet natuurbescherming, of

- c. indien een vergunning als bedoeld onder a en b ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 boerengolf:

een variatie op het reguliere golfspel waarbij het weiland wordt gebruikt als golfbaan;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.25 buitenopslag:

het in de open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan. Het gebruik van containers voor permanente opslag valt niet onder buitenopslag;

1.26 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.27 detailhandel:

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

1.28 duurzame energie:

energievorm waarover de mensheid voor onbeperkte tijd kan beschikken. Bij de productie van duurzame energie wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstof;

1.29 evenementen:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals: een herdenkingsplechtigheid, braderie, optocht op de weg, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 3 eerste lid van de Wet openbare manifestaties, feest, muziekvoorstelling, wedstrijd op of aan de weg, straatfeest, buurtbarbecue, concert of sportactiviteit op één dag (klein evenement).

Onder een evenement wordt in ieder geval niet verstaan:

bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet, snuffelmarkten, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en speelgelegenheden;

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.32 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.33 gezondheidszorg:

voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid, zoals een artenspraktijk, fysiotherapie of verslavingszorg, niet zijnde verslavingsopvang;

1.34 graslandverbetering:

bodembewerkingen zoals het scheuren van een perceel, frezen en of ploegen, opnieuw egaliseren, en inzaaien of bijzaaien ten behoeve van graslandverbetering;

1.35 grondgebonden landbouw:

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 de structureel bij het bedrijf behorende gronden;

1.36 hobbymatig agrarisch gebruik:

het houden van vee onder de grens van een inrichting zoals genoemd in de Wet milieubeheer en/of materieel stalling ten behoeve van het beheer van gronden in agrarisch gebruik;

1.37 hoge boog- en gaaskassen:

al dan niet verplaatsbare constructies hoger dan 1,5 m ten behoeve van vollegrondstuinbouw, fruitteelt overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas of met gaas, bestemd als trek- of kweekkas of bescherming van het gewas;

1.38 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwvlak door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.39 hooiberghut:

een gebouw met een eenvoudige constructie en beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten;

1.40 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in typen horeca wordt gehanteerd:

- a. lichte horeca:
 1. aan de detailhandelsfunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice.
 2. overige lichte horeca zoals hotel, restaurant al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);
- b. middelzware horeca:

bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. zware horeca:

bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;

1.41 houtopstand:

zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die:

- a. een oppervlakte grond beslaat van tien are of meer, of
- b. bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen;

1.42 huishouden:

een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en continuïteit in de samenstelling;

1.43 kamerverhuur:

de verhuur van onzelfstandige woonruimte in een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde;

1.44 kampeermiddel:

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.45 kantoor:

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

1.46 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, picknickplaatsen, vissteigers, observatiepunten, informatieborden en banken;

1.47 kleinschalige horecagelegenheid:

een bij een agrarisch bedrijf behorende theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf;

1.48 kleinschalig kamperen:

Een kampeerterrein ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen uitsluitend in de periode 1 maart tot 1 november, waarbij het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan;

1.49 kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen:

- a. "kleinschalig kamperen";
- b. verblijfsrecreatie met gebruikmaking van voorzieningen in de vorm van kampeerboerderijen;
- c. recreatief nachtverblijf;
- d. bed & breakfast;
- e. camperplaatsen;

1.50 kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 2. bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 3. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.51 lage boog- en gaaskassen:

al dan niet verplaatsbare constructies lager dan 1,5 m ten behoeve van vollegrondstuinbouw, of fruitteelt, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas of met gaas, bestemd als trek- of kweekkas of om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden;

1.52 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;

1.53 loonbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen;

1.54 maatschappelijke voorzieningen:

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.55 manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), logies- en/of verenigingsaccommodatie, een verkooppunt voor paardrijartikelen en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

1.56 mantelzorg:

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt:

organisatorisch verband;

1.57 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.58 nevenfuncties:

zowel in aard als omvang ondergeschikt bestanddeel van de totale omvang van een bedrijf of woning;

1.59 niet-permanente standplaats:

een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van kampeermiddelen gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober;

1.60 niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.61 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en gebouwen voor telecommunicatie;

1.62 onafhankelijk agrarisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen, op het gebied van landbouw en tuinbouw;

1.63 ondergeschikte horeca:

horeca als niet zelfstandige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca activiteiten zijn van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.64 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als niet zelfstandige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.65 ondersteunend glas:

kassen die uitsluitend bestemd zijn voor ondersteuning van vollegrondstuinbouw of teelt van zacht fruit;

1.66 opslag:

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

1.67 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.68 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden dan wel het uitoefenen van de paardensport;

1.69 paardenstalling:

het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenstalling worden geen maneges verstaan;

1.70 peil:

- a. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse;

1.71 permanente bewoning:

gebruik als hoofd(woon)verblijf;

1.72 plattelandswoning:

een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf;

1.73 poldersport:

sportieve groepsactiviteiten in de vorm van kanovaren, survival, zeskamp en vloten bouwen en daarmee gelijk te stellen activiteiten in een polderlandschap;

1.74 prostitutie:

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

1.75 recreatief nachtverblijf:

recreatieve verblijven binnen de bestaande bebouwing;

1.76 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden;

1.77 risicovolle inrichtingen:

inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.78 rooilijn:

- a. de op een perceel aanwezige lijn, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen: evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van het hoofdgebouw;

1.79 sanering:

amovering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, inclusief de bestaande fundering;

1.80 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-porno-grafische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder

begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautoma-tenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie;

1.81 snuffelmarkt:

een markt in een voor het publiek toegankelijk gebouw waar hoofdzakelijk tweedehands en incurante goederen worden verhandeld of diensten worden aangeboden;

1.82 sport- en spelbaan:

de mogelijkheid voor een sport- en spelbaan (golfbaan) tot maximaal 150 m² binnen de nu aanwezige agrarische bebouwing;

1.83 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als [Bijlage 9](#) onderdeel van deze regels uitmaakt;

1.84 stacaravan:

een bouwwerk voor recreatief verblijf in de vorm van een caravan of een andersoortig onderkomen al dan niet 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;

1.85 standplaats kampeerterrein:

een gedeelte van een kampeerterrein dat is bestemd voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.86 standplaatsen ten behoeve van verkoop:

- Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- Onder standplaats wordt niet verstaan:
 1. een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
 2. een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Lopik 2016.

1.87 theeschenkerij:

vorm van lichte horeca waar thee en koffie, frisdranken en andere niet alcoholhoudende dranken en bijbehorende kleine versnaperingen kunnen worden verkregen en genuttigd;

1.88 vellen:

rooien, kappen, verplanten, het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen, het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben;

1.89 voorgevel:

de gevel van een woning die naar aard en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt;

1.90 wonen:

het wonen in een woning;

1.91 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden of - ingeval van inwoning - van twee huishoudens, aanbouwen en uitbouwen daaronder begrepen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen daarvan uitgezonderd;

1.92 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;

1.93 zorgboerderij:

de opvang van maximaal 25 volwassenen en/of gehandicapten, inclusief nachtverblijf waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van de therapie en waarbij kleinschalige recreatieve voorziening en/of een theeschenkerij zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemene regels

2.1.1 de afstand tot de bouwvlakgrens:

tussen de grenzen van het bouwvlak en enig punt van een op dat bouwvlak voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

2.1.2 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;

2.1.3 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;

2.1.4 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.1.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.1.7 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.

2.2 Aanvullende regels

2.2.1 de bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen:

De in lid 2.1.2 genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter overschrijden;

2.2.2 de grootte van dakoverstekken:

Indien er dakoverstekken aanwezig zijn met een lengte van 50 cm of meer, dan wordt bij de bepaling van de oppervlakte van een bouwwerk het einde van de dakoverstek als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder a met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid' een akkerbouw-en vollegrondstuinbouw uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch -akker- en vollegrondstuinbouw';
- b. een boomkwekerij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder g, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- c. een niet-grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder j, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. een grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
- e. een grondgebonden veehouderij met ruwvoederteelt, akker- en vollegrondstuinbouw, fruitteelt en / of sierteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en fruitteelt';
- f. een grondgebonden veehouderij met intensieve neventak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij';
- g. fruitteelt, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- h. een niet-grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder j, in combinatie met een aannemersbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij en aannemersbedrijf';
- i. een grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder b, in combinatie met een aannemersbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en aannemersbedrijf';
- j. een grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder b, in combinatie met een aannemersbedrijf en een loonbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij, aannemersbedrijf en loonbedrijf';
- k. een grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder b, in combinatie met verkoop en reparatie van maaimachines behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en reparatie maaimachines';
- l. een grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder b, in combinatie met een loonbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en loonbedrijf';
- m. een grondgebonden veehouderij, zoals is bedoeld in artikel 1.4 onder b, in combinatie met een metaalbewerkingsbedrijf behorende tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en metaalbewerkingsbedrijf';
- n. een kaasmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij';
- o. een paardenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension';
- p. een veehandelbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehandelbedrijf';
- q. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' met daaraan ondergeschikt:

1. ondersteunende vorm van lichte horeca in de vorm van een theeschenkerij met een terras van maximaal 80 m² (zelfstandige exploitatie is uitgesloten);
 2. evenementen in de vorm van een open dag of ten behoeve van poldersporten, met dien verstande dat maximaal 1 keer per jaar een evenement van maximaal 2 dagen plaats mag vinden;
- r. kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen' tot een oppervlakte van 100 m² binnen het bouwvlak en 3.000 m² buiten het bouwvlak;
- s. een waterwinput, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - waterwinput';
- t. een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- u. een lpg-tank ten behoeve van een tankstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tank lpg';
- v. een moestuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - moestuin';
- w. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag binnen gebouwen toegestaan;
- x. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten';
- y. een sport- en spelbaan met een oppervlakte van maximaal 150 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sport- en spelbaan';
- z. wonen in een plattelandswoning met bijbehorende tuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- aa. verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:
1. verblijfsrecreatie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stacaravans' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperplaatsen', waarbij geldt dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' uitsluitend maximaal 5 hooiberghutten en een camperplaats zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stacaravans' uitsluitend het bestaande aantal stacaravans is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperplaatsen' camperplaatsen zijn toegestaan en een sanitaire voorziening van maximaal 10 m²;
 2. kleinschalig kamperen bij de boer uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', waarbij geldt dat:
 - kampeermiddelen uitsluitend mogen worden geplaatst in de periode 1 maart tot 1 november;
 - het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan;
 - het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 15, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal';
- bb. dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen buiten bouwvlakken, met dien verstande dat ter plaatse van het perceel Lopikerweg West 88 deze voorzieningen ook binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- cc. kleinschalige natuurontwikkeling;
- dd. hoge en lage boog- en gaaskassen ten behoeve van fruitteelt of vollegrondstuinbouw en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - primair agrarisch gebied, grootschalig' en 'overige zone - primair agrarisch gebied, kleinschalig';
- ee. ondersteunend glas ten behoeve van vollegrondstuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - primair agrarisch gebied, grootschalig' en 'overige zone - primair agrarisch gebied, kleinschalig';
- ff. één bedrijfswoning per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- gg. wonen in combinatie met kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur', met dien verstande dat het aantal kamers ten behoeve van kamerverhuur niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal' is aangegeven;
- hh. nevenfuncties binnen het bouwvlak, waaronder uitsluitend wordt verstaan:
1. verkoop agrarische streekproducten;
 2. oprichtingsbedrijven voor paarden;

1. mestvergisting/covergisting;
2. hoveniersbedrijf;
3. opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen;
4. kano- roeiboot- of fietsenverhuur;
5. boerengolf;
6. poldersport;
7. deltavliegen/paragliden;
8. bed & breakfast;
9. kleinschalige horecagelegenheid;
10. aan-huis-gebonden beroep;
11. tentoonstellingsruimten/ museum;
12. sanitaire voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van van het perceel Lopikerweg West 88;

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid', het behoud en de bescherming van:
 1. het open weidelandschap,
 2. overwegend grasland als grondgebruik ten behoeve van de grondgebonden veehouderij;
 3. verkavelingspatroon bestaand uit de opstreckende cope-verkaveling, vanaf de ontginningsassen reikend tot aan de kades en dwars-weteringen;
 4. de aan weidebouw gebonden natuurwaarden (weidevogels en wintergasten).
 5. landschappelijke openheid, bestaande uit:
 - het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
 - de open gaten tussen de bebouwing in de linten;
 - de grootschalige openheid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - primair agrarisch gebied, grootschalig' het behoud en de bescherming van:
 1. het grootschalig open landschap, plaatselijk verdicht met fruitboomgaarden, opgaande beplanting en kleinschalige landschapselementen;
 2. landschappelijke openheid, bestaande uit:
 - het vrijwel geheel ontbreken van bebouwing buiten de bebouwingslinten;
 - de open gaten tussen de bebouwing in de linten;
 - de grootschalige openheid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -primair agrarisch gebied, kleinschalig', het behoud en de bescherming van:
 1. het kleinschalig agrarisch landschap, plaatselijk verdicht met fruitboomgaarden en opgaande beplanting;
 2. overwegend fruitboomgaard en grasland als grondgebruik ten behoeve van de grondgebonden veehouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uiterwaarden' het behoud en de bescherming van:
 1. het open en grootschalige uiterwaardenlandschap, waarbij in de westelijke uiterwaarden veelvuldig riet- en moerasvegetaties voorkomen langs de oude riviergeulen en rondom kleiputten. De oostelijke uiterwaarden zijn meer open en grootschaliger vanwege landbouwkundig gebruik en opgaande beplanting ontbreekt over het algemeen.
 2. kenmerkende elementen als getijdenkreeken, het rivierduintje en de kleiputten, kaden en het rabattencomplex evenals stroomdalvegetatie, moeras- en oeervegetatie;
 3. overwegend grasland, ten behoeve van grondgebonden veehouderij;
- e. paardenbakken;

met de daarbij behorende:

- f. gras- en weilanden;
- g. percelen met boom-, heester- en fruitteelt, uitsluitend voor zover bestaand, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - primair agrarisch gebied, grootschalig' en 'overige zone -primair agrarisch gebied, kleinschalig';
- h. paden, wegen, ontsluitings-en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' niet mogen worden gebruikt voor de ontsluiting van het agrarisch bouwperceel en de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aldaar aanwezige uitrit dient permanent afgesloten te zijn en te blijven;
 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' bestemd zijn voor de ontsluiting van een bouwperceel;
- i. fiets- en recreatieve paden;
 - j. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- n. binnen het bouwvlak waarbinnen een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-vaste mestplaats' is opgenomen is mestopslag in de vorm van een vaste mestplaats uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 1. de vaste mestplaat wordt afgedekt met een dak met open nok voor voldoende ventilatie of een gelijkwaardige maatregel om geurhinder op geurgevoelige objecten te voorkomen;
 2. de omvang van de vaste mestplaat niet groter is dan 6 x 10m;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-dierverblijven uitgesloten' geen dierverblijven en opslag van vaste mest zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mest- en voeropslag' gebouwen ten behoeve van mest- en voeropslag buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - moestuin' een vrijstaand bijgebouw mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte niet meer dan 35 m² mag bedragen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf' een dierenverblijf buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bebouwing uitgesloten' geen gebouwen of bouwwerken zijn toegestaan;
 5. binnen het bouwvlak waarin een aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, de bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan;
 6. bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' is toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. bestaande aaneengebouwde bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen aaneengebouwd te blijven;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning niet wordt meegerekend;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden veehouderij en loonbedrijf' geldt de maximum oppervlakte uitsluitend voor de bebouwing ten behoeve van het loonbedrijf;

- f. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;
- h. de oppervlakte van een hooiberghut ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- i. de oppervlakte van een stacaravan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stacaravans' mag niet meer bedragen dan 40 m²;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per volkstuin mag niet meer bedragen dan 10 m², tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kantine' geldt dat binnen deze oppervlakte maximaal 50 m² voor een recreatieverblijf annex kantine is toegelaten;
- k. ter plaatse van Lopikerweg Oost naast 130 dienen dierenverblijven minimaal 20 m uit de westelijke zijdelingse bouwvlakgrens te worden gesitueerd;
- l. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte*
bedrijfswoningen/plattelandswoningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	10 m
vrijstaande bouwwerken bij bedrijfswoning/plattelandswoning	3 m	6 m
bedrijfsgebouwen	4,5 m	10 m
hooiberghutten ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'	3 m	4,5 m
gebouwtjes bij volkstuinen	2,5 m	3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan bestaand.
stacaravans ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stacaravans'		3 m
gebouwen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen	4,5 m	10 m

* dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte

3.2.2 Ondersteunend glas en hoge en lage boog- en gaaskassen

- a. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend bij bestaande fruitteelt in de vorm van boomgaarden, teelt van zacht fruit of bestaande vollegrondstuinbouw toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ondersteunend glas is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak tot maximaal 1000 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan lage boog- en gaaskassen mag niet meer bedragen dan 100% van de totale bedrijfsoppervlakte in gebruik voor fruitteelt of vollegrondstuinbouw;
 3. de gezamenlijke oppervlakte aan hoge boog- en gaaskassen mag niet meer bedragen dan 100% van de totale bedrijfsoppervlakte in gebruik voor fruitteelt of vollegrondstuinbouw;
 4. boog- en gaaskassen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van maart tot en met september, gedurende het gehele jaar zijn verankerde palen en constructies ten behoeve van toegestane teeltondersteunende voorzieningen als bedoeld in 3.2.2. sub a.3 buiten het bouwvlak toegestaan;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boog- en gaaskassen' het hele jaar door boog- en gaaskassen worden geplaatst;
 6. boog- en gaaskassen dienen zoveel mogelijk aansluitend aan de achterzijde van het bouwvlak te worden geplaatst.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mestbassins, sleufsilos en kuilplaten, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de ashoogte van een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag niet meer bedragen dan 80 m en de rotordiameter mag niet meer bedragen dan 40 m;
- d. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agarisch - paardenbak buiten bouwvlak' bestaande paardenbakken buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 3. de afstand tussen een paardenbak en een (bedrijfs)woning van derden bedraagt ten minste 25 m;
 4. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- e. de oppervlakte van het onderkomen voor een beregeningsinstallatie buiten het bouwvlak mag maximaal 15 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- f. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
silos		12 m
lichtmasten ten behoeve van paardenbakken		4 m
hekwerken ten behoeve van paardenbakken		1,5 m
terreinafscheidingen op bouwvlakken:*		
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
terreinafscheidingen, niet zijnde schuttingen, buiten bouwvlakken		1,5 m
palen en constructies ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen		10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

* ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-hinderscherm' is, conform het geluidsonderzoek met kenmerk AH.2014.1148.00R001, een wand toegestaan met een bouwhoogte van 2,5 m of een voorziening met gelijkwaardige geluidsafschermende werking, mits deze wand over de gehele lengte van de aanduiding en aaneengesloten wordt gerealiseerd. Tevens dient deze wand aan de zijde van de geplande woningbouw (westzijde) ingeplant te worden. In afwijking hiervan is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-loods het realiseren van een loods toegestaan, met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7 meter, mits deze loods samen met de wand een aaneengesloten geheel vormt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 15 m met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien een positief advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige. Bij het afwijken van de bouwhoogte mag tevens worden afgeweken van de goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte naar het oordeel van de landschapsdeskundige passend moet zijn bij de bouwhoogte.

3.3.2 Sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van de bouw van sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten tot maximaal 30 m achter het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. er moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en een beplantingsplan;
- c. het bestaande doorzicht vanaf de weg niet mag worden belemmerd;

- d. met betrekking tot mestilo's geldt dat de bouw buiten het bouwvlak slechts is toegestaan indien dit strekt tot verbetering van het woon- en leefklimaat.

3.3.3 Schuilhutten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 behoeve van het gebruiken van gronden behorende bij agrarische bedrijven als schuil -voeder-en verzorgingsgelegenheid voor vee en het aldaar bouwen van andere bouwwerken ten dienste daarvan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een schuilhut niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- b. de schuilhut en de omliggende gronden niet mogen worden gebruikt voor dag-en verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. er moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

3.3.4 Paardenbakken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2.3 ten behoeve van paardenbakken met een maximale oppervlakte van 1.200 m²;
- b. van het bepaalde in 3.2.3 ten behoeve van paardenbakken:
 - 1. direct aansluitend aan het bouwvlak, parallel aan één van de zijden van het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
 - 2. direct aansluitend aan het aangrenzende bouwperceel met de bestemming 'Wonen', parallel aan één van de zijden van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat per aangrenzend bestemmingsvlak 'Wonen' ten hoogste één paardenbak voor hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- c. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- d. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- e. de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van bedrijfswoningen, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

3.4.2 Strijdig gebruik fruitteelt en boomgaarden

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor fruitteelt en boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen inclusief tuinen en erven, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd en voor zover:
 1. aangetoond is dat geen gebruik wordt gemaakt van gewasbestrijdingsmiddelen, dan wel indien gewasbestrijdingsmiddelen worden toegepast wordt voorzien in een windcirkel en gebruik wordt gemaakt van driftarme spuitdoppen;
 2. het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.
- b. het gebruiken van teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen bij bestaande fruitteelt in de vorm van boomgaarden, teelt van zacht fruit, of bestaande vollegrondstuinbouw;
- c. het houden van dieren ten behoeve van een veehouderijbedrijf ter plaatse van de 'specifieke vorm van Agrarisch uitgesloten - dieren'.

3.4.3 Strijdig gebruik stikstof

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee, het gebruik van kassen en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie (zie bestaande situatie stikstofdepositie;) vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

3.4.4 Strijdig gebruik ter plaatse van Boveneind Zuidzijde 25 te Benschop

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van Boveneind Zuidzijde 25 te Benschop overeenkomstig de bestemmingsregels, indien de in Bijlage 12 Beplantingsplan Boveneind Zuidzijde 25 te Benschop opgenomen inrichtingsschets aangegeven maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet zijn gerealiseerd;
- b. het bebouwen of aanbrengen van verharding van meer dan 1.000 m².

3.4.5 Strijdig gebruik ter plaatse van Lopikerweg Oost naast 130 te Lopikerkapel

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van Lopikerweg Oost naast 130 te Lopikerkapel overeenkomstig de bestemmingsregels, indien het in Bijlage 13 Beplantingsplan Lopikerweg Oost naast 130 te Lopikerkapel opgenomen beplantingsplan niet in het eerste plantseizoen na gereedkoming van een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing en/of gedeeltelijke ingebruikname van nieuwe bebouwing is uitgevoerd en niet zodanig wordt aangelegd en onderhouden dat sprake is van een blijvende en duurzame instandhouding en afschermdende werking.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting Dorp 116 Benschop

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van Dorp 116 Benschop wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overeenkomstig de in 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Beplantingsplan Dorp 116, Benschop', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de ingebruikname van de nieuwe bebouwing, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het

in Bijlage 1 opgenomen 'Beplantingsplan Dorp 116, Benschop', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4.7 Voorwaardelijke verplichting bedrijfsgebouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen wordt slechts verleend onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied bedraagt 8,0 odour units en op een geurgevoelig object in de bebouwde kom 2,0 odour units; ;
 2. de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren tot een geurgevoelig object in het buitengebied bedraagt 25 m en tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom 50 m;
- b. De bepalingen in 3.4.7 onder a moeten worden aangemerkt als geurverordening in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1, ten behoeve van het toelaten van het wonen in een plattelandswoning in een voormalige agrarische bedrijfswoning, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' met dien verstande dat:

- a. deze afwijking uitsluitend is toegestaan indien wijziging naar de bestemming Wonen onmogelijk is;
- b. het aantal (bedrijfs)woningen op het betreffende perceel niet toe mag nemen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de plattelandswoning niet meer bedraagt dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de overige bebouwing op het bouwvlak in gebruik blijft ten behoeve van de agrarische functie.

3.5.2 Nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1, ten behoeve van het toelaten van de nevenfuncties:

- a. aan landbouw verwante functies/ bedrijvigheid: loonbedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. veehandelbedrijven;
- c. niet-agrarische bedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. kinderboerderij;
- e. paardenstalling/- houderij;
- f. dierenpension/hondenfokkerij;
- g. zorgboerderij;
- h. recreatief nachtverblijf;
- i. kampeerboerderij;

met dien verstande dat:

- a. buitenopslag en stalling buiten is niet toegestaan;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- d. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie;
- e. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 34.7;
- f. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving;

- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

3.5.3 Boveneind Zuidzijde 25 te Benschop

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.4 onder b ten behoeve van het bebouwen of aanbrengen van verharding van meer dan 1.000 m², met dien verstande dat:

- a. een versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename van verhard oppervlak voorkomen of gecompenseerd dient te worden door het graven van extra waterberging;
- b. alvorens de omgevingsvergunning af te geven advies gevraagd dient te worden bij de waterbeheerder.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vergroten/veranderen bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden veehouderij te vergroten dan wel te veranderen met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- b. aangetoond dient te worden dat de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. Deze noodzaak is in ieder geval aanwezig wanneer wijziging van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften te voldoen;
- c. de vergroting van het bouwvlak in beginsel dient plaats te vinden aan de achterzijde van het bestaande bouwvlak, passend binnen de notitie LopikMEerwaard, dan wel haar rechtsopvolger. Indien dit niet mogelijk is, wordt het verzoek ter toetsing voorgelegd aan een onafhankelijk agrarisch deskundige, omtrent de vraag of een andere uitbreidingsrichting vanuit bedrijfsmatige, milieu-of dierenwelzijnsoverwegingen noodzakelijk is;
- d. de volgende geurnormen niet mogen worden overschreden:
 - 1. de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het buitengebied bedraagt 8,0 odour units en op een geurgevoelig object in de bebouwde kom 2,0 odour units;
 - 2. de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij met minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren tot een geurgevoelig object in het buitengebied bedraagt 25 m en tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom 50 m;
- e. er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing waarbij geldt dat:
 - 1. bestaande doorzichten naar de achterliggende polder dienen te worden behouden;
 - 2. er wordt voorzien in opgaande randbeplanting van een gebiedseigen assortiment over een breedte van tenminste 5 m, tenzij de nieuwe bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat deze vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken zal zijn.;
- f. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan:
 - 1. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
 - 2. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
 - 3. de waterhuishoudkundige situatie;
 - 4. de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik, dan wel diens rechtsopvolger.

3.6.2 Manege

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen naar de bestemming Recreatie - Dagrecreatie met de aanduiding 'manege', onder de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing;
- b. er is sprake van een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting;
- c. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

3.6.3 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de realisatie van natuur ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' de bestemming Agrarisch te wijzigen in Natuur, onder de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden als natuurgronden zijn verworven, dan wel de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte zijn vastgelegd;
- b. bij de aanleg van natuur wordt rekening gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, dat betekent in ieder geval dat de aanleg van natuur de kenmerkende openheid niet onevenredig mag aantasten en het verkavelingspatroon herkenbaar dient te blijven;
- c. indien de natuur (mede) gerealiseerd wordt ter plaatse van de bestemming Water, is het water te allen tijde de primaire functie.

3.6.4 Groenvoorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van de aanleg van een groenvoorziening ter afscherming van een bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming Agrarisch te wijzigen in Groen, onder de volgende voorwaarden:

- a. er dient een deugdelijke landschappelijke inpassing plaats te vinden, waarbij in ieder geval:
 1. een beplantingsplan wordt opgesteld dat door de gemeente dient te worden goedgekeurd;
 2. gebruikgemaakt dient te worden van een gebiedseigen beplantingsassortiment;
- b. de breedte van de groenvoorziening dient minimaal 10 m te bedragen.

3.6.5 Sportvelden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemming Agrarisch te wijzigen in Sport, onder de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor uitbreiding van het sportterrein dient te worden aangetoond;
- b. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden zijn verworven;
- c. er dient een deugdelijke landschappelijke inpassing plaats te vinden, waarbij in ieder geval:
 1. een beplantingsplan wordt opgesteld dat door de gemeente dient te worden goedgekeurd;
 2. gebruikgemaakt dient te worden van een gebiedseigen beplantingsassortiment.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorend tot categorie 1 en 2, zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven behorend tot categorie 3.1, zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de verkoop van LPG met bijbehorende detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 125 m² en carwash, in combinatie met een autoherstelinrichting/garagebedrijf behorende tot categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop motorbrandstoffen met LPG en garagebedrijf';
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG met bijbehorende detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 125 m² en carwash, in combinatie met een autoherstelinrichting/garagebedrijf behorende tot categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop motorbrandstoffen zonder LPG en garagebedrijf';
- e. een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- f. een vulpunt LPG uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';

- g. een afleverzuil lpg ten behoeve van een tankstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil';
- h. opslag van brandstoffen behorende tot categorie 4+, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag brandstoffen van categorie 4+';
- i. een transportbedrijf van categorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf van categorie 3.1';
- j. een transportbedrijf (w.o. opslag en stalling van vrachtwagens) behorende tot milieucategorie 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf van categorie 3.2';
- k. een transportbedrijf van categorie 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf van categorie 4.1';
- l. een bedrijf ten behoeve van veevoederproductie en co-gls behorende tot categorie 4+, in combinatie met een grondgebonden veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veevoederproductie van categorie 4+';
- m. buitenopslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- n. opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing, niet zijnde kassen;
- o. ambachtelijke zuivelverwerking ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke zuivelverwerking';
- p. een brandweerkazerne en gemeentewerf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - brandweerkazerne en gemeentewerf';
- q. een metaalbewerkingsbedrijf van categorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf van categorie 3.2';
- r. horeca van categorie 1 en detailhandel ter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - horeca cat. 1 en detailhandel';
- s. een veehandelbedrijf van categorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandelbedrijf van categorie 3.2';
- t. een dierenpension van categorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension van categorie 3.2';
- u. een poelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - poelier';
- v. een zand- en grondhandel van categorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zand- en grondhandel van categorie 3.2';
- w. een houtzagerij van categorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij van categorie 3.2';
- x. een kraanbedrijf en autosloperij van categorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kraanbedrijf en autosloperij van categorie 3.2';
- y. een bedrijf ten behoeve van de productie van zonwering van categorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie zonwering van categorie 3.2';
- z. een cultuur- en civieltechnisch bedrijf met maximale bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cultuur- en civieltechnisch bedrijf', met dien verstande dat tevens bedrijfsgebonden kantoren ten behoeve van het bedrijf zijn toegestaan met een bebouwd oppervlak van ten hoogste 1.000 m²;
- aa. een stratenmakers- en hoveniersbedrijf van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stratenmakers- en hoveniersbedrijf';
- bb. een houthandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in bouwmaterialen';
- cc. groothandel gericht op de agrarische sector, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel agrarisch aanverwant';
- dd. hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoveniersbedrijf';
- ee. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- ff. nevenfuncties binnen het bouwvlak, waaronder uitsluitend wordt verstaan:
 1. kano-roeiboot- of fietsenverhuur;
 2. poldersport;
 3. boerengolf;
 4. bed & breakfast;
 5. aan-huis-gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- gg. kantoren;
- hh. erven en terreinen;
- ii. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- jj. nutsvoorzieningen;
- kk. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ll. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. voor zover de gronden zijn voorzien van een bouwvlak, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn gebouwen en overkappingen uitgesloten;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend;
- d. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- g. bestaande aaneengebouwde bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen aaneengebouwd te blijven, waarbij geldt dat de bedrijfswoning ter plaatse van Benedeneind Zuidzijde 399a aaneengebouwd dient te blijven met de woning met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van Benedeneind Zuidzijde 399;
- h. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3 m	6 m
niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3,5 m	6 m
bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning ter plaatse van Boveneind Zuidzijde 33a	bestaand	bestaand
overige gebouwen	4,5 m	10 m

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte	max. oppervlakte
silos	- 12 m	-	-
terreinafscheidingen - voor de voorgevel - achter de voorgevel	-	1 m 2 m	-
overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'	bestaand	bestaand	bestaand
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	- 3 m	-	-

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 15 m met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien een positief advies is verkregen van een door de gemeente aan te wijzen landschapsdeskundige.

4.3.2 Goothoogte overige gebouwen fruithandels- en/of fruitverwerkingsbedrijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2, teneinde de maximum goothoogte van overige gebouwen ten behoeve van een fruithandels- en/of fruitverwerkingsbedrijf behorende tot categorie 3.1 te verhogen tot maximaal 7,5 m, met dien verstande dat de verhoging van de goothoogte dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

4.3.3 Uitbreiding bedrijfsbebouwing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2, teneinde de oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak te vergroten met maximaal 20%, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- b. de uitbreiding geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag hebben;
- c. er sprake dient te zijn van een goede ontsluiting;
- d. uitbreiding ten behoeve van het gebruik van de gronden als opslag niet is toegestaan;
- e. de uitbreiding dient te passen in de ruimtelijke uitstraling van de bedrijfsactiviteit;
- f. de uitbreiding mag er niet toe leiden dat de bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie komt te vallen;
- g. de uitbreiding niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. risicovolle inrichtingen, behoudens het bepaalde in 4.1.

4.4.2 Strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cultuur- en civieltechnisch bedrijf'

- a. Alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 4.1 verleend kan worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cultuur- en civieltechnisch bedrijf', dient:
 1. inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat:
 - de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen;
 - nieuwe hoofdgebouwen niet eerder in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen als bedoeld hierboven;
- b. het perceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cultuur- en civieltechnisch bedrijf' mag niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s) zoals bedoeld in 4.1 genoemde bedrijfsactiviteiten, dan nadat geluidschermen zijn gerealiseerd als bedoeld in Bijlage 2, met een minimum bouwhoogte van 2 meter;
- c. het perceel mag in afwijking van sub b, eerder in gebruik worden genomen, als voldoende met berekeningen volgens het uit te voeren akoestisch onderzoek industrielawaai wordt aangetoond,

dat genoemde grenswaarden voor het langtijdgemiddeld en maximaal geluidsniveau ter plaatse van de bouwvlakken van geluidgevoelige objecten niet worden overschreden.

4.4.3 Strijdig gebruik stikstof ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandelbedrijf'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandelbedrijf van categorie 3.2' wordt onder gebruik in strijd met deze bestemming begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee, het gebruik van kassen en/of het telen van gewassen indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de feitelijke situatie zoals die blijkt of kan worden afgeleid uit:
 1. een verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.7 van de wet is aangehaakt, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, welke zijn opgenomen in Bijlage 5 Vergunningen Wet natuurbescherming, dan wel;
 2. indien een vergunning of melding als bedoeld in 4.4.3 onder a ontbreekt: de bestaande activiteit en de daarbij behorende ammoniakemissie die ten hoogste feitelijk door die bestaande activiteit werd veroorzaakt;
- b. een toename van de ammoniakemissie voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee en/of het telen van gewassen ten opzichte van de feitelijke situatie is wel toegestaan indien het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied, die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 1.13 Wet natuurbescherming geldt, een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij de Algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 2.9, vijfde lid, onder a, onder 1 van de Wet natuurbescherming.

4.4.4 Kantoorvloeroppervlak

Per bedrijf mag het kantoorvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Milieucategorie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1, ten behoeve van:

- a. het toelaten van een bedrijf in een hogere milieucategorie dan genoemd in 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in 4.1 genoemde categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. het toelaten van een bedrijf dat niet is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in 4.1 genoemd;
- c. het toelaten van een bedrijf behorend tot categorie 3.2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', voor zover:
 1. er sprake is van een goede verkeersafwikkeling en een verkeersveilige ontsluiting;
 2. de functiewijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing;
- d. het toelaten van een ander bedrijf dan het bedrijf dat specifiek is aangeduid, in dezelfde milieucategorie als genoemd in 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) daarmee vergelijkbaar is en de afwijking ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht.

4.5.2 Nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het toelaten van de nevenfuncties:

- a. paardenstalling/-houderij;
- b. lichte horeca;
- c. kleinschalig kamperen;
- d. recreatief nachtverblijf;
- e. dierenpension/hondenfokkerij;

met dien verstande dat:

- a. buitenopslag en stalling buiten is niet toegestaan;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- d. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie;
- e. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 34.7;
- f. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. een gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- c. een waterpompstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterpomp';
- d. een rioolwaterzuiveringsinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie';
- e. een watertoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertoren';
- f. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertoren'	bestaand	bestaand
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuiveringsinstallatie'	7 m	10 m
overige gebouwen	4,5 m	10 m

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goot-en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen - voor de voorgevel - achter de voorgevel	-	1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m

Artikel 6 Cultuur en ontspanning - Molen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van de ter plaatse aanwezige molen, alsmede voor een bezoekers- en educatief centrum;
b. horeca in de categorie 'lichte horeca', ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met de daarbij behorende:

- c. erven en terreinen;
d. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd voor zover dit voor de instandhouding van de molen met aanhorigheden nodig is, alsmede een bezoekers- en educatief centrum;
b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte	max. oppervlakte
molen met aanhorigheden	bestaand	bestaand	bestaand
bezoekers- en educatief centrum	2,6 m	5,5 m	170 m ²

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goot-en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen - voor de voorgevel - achter de voorgevel	-	1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuincentrum Intratuin', een tuincentrum, met de volgende functies:
 1. detailhandel gericht op de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van tuinartikelen en -benodigdheden, zoals opgenomen in Bijlage 10 Assortimentenlijst Intratuin;
 2. lichte horeca;
 3. opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor opslag ten behoeve van het tuincentrum en voor opslag van maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 5. teelt in open grond;
- c. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- d. nevenfuncties, waaronder uitsluitend wordt verstaan:
 1. opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing niet zijnde kassen;
 2. kano-roeiboot- of fietsverhuur;
 3. boerengolf;
 4. poldersport;
 5. bed & breakfast;
 6. aan-huis-gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- e. kantoren;
- f. erven en terreinen;
- g. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en de droogloop aan de voorzijde van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuincentrum Intratuin' niet worden meegerekend;

- b. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bestemmingsvlak niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max. goothoogte*	max. bouwhoogte*
bedrijfswoningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3 m	6 m
overige gebouwen	4,5 m	10 m

* dan wel de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte(m)' en 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogtes

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goot-en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
vlaggenmasten en straatverlichting		7 m
terreinafscheidingen		
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen;
- i. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

7.3.2 Tuincentrum Intratuin

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuincentrum Intratuin' geldt dat het gebruik van de gronden in ieder geval uit detailhandel in het assortiment van een tuincentrum, het verlenen van diensten, een restauratieve voorziening en speelvoorzieningen bestaat. Daarbij gelden de volgende regels:

- a. detailhandel in het assortiment van een tuincentrum dient te bestaan uit meer dan 50% van de verkoopoppervlakte binnen en buiten in levend materiaal en minder dan 50% van de verkoopoppervlakte binnen en buiten in dood materiaal;
- b. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van het toelaten van de nevenfuncties:

- a. aan landbouw verwante functies/ bedrijvigheid: loonbedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. niet-agrarische bedrijven behorend tot categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. paardenstalling/-houderij;
- d. kleinschalig kamperen;
- e. recreatief nachtverblijf;

met dien verstande dat:

- a. buitenopslag en stalling buiten is niet toegestaan;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- d. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie;
- e. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 34.7;
- f. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ontmoetingshuis, detailhandel en een kinderdagverblijf (inclusief peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang) op de begane grond;
- b. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. erf, tuin en (openbare) speelvoorzieningen, voor zover niet gelegen in een bouwvlak;

met de daarbij behorende:

- d. erven en terreinen;
- e. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
voor palen en (vlaggen-)masten	-	10 m
speelvoorzieningen, eigen reclame en kunstobjecten	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelegen achter de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw	-	4 m
terreinafscheidingen:	-	
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	-	2 m

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1 en een groter aantal woningen worden toegelaten indien een of meer van de functies ter plaatse niet kan worden gerealiseerd of voortgezet, onder de volgende voorwaarden:

- a. in plaats van detailhandel mag 1 extra woning worden toegelaten;
- b. in plaats van het kinderdagverblijf mag 1 extra woning worden toegelaten;
- c. in plaats van het ontmoetingshuis mag 1 extra woning worden toegelaten;
- d. ook na afwijking dient te zijn voorzien in voldoende parkeerruimte zoals bedoeld in artikel 34.7;
- e. afwijking is uitsluitend toelaatbaar indien het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in 8.1 in de kom van Polsbroek worden gerealiseerd. Onder het realiseren van het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen wordt in ieder geval verstaan:
 1. kinderdagverblijf en/of de winkel, of;
 2. de gemeenschappelijke ruimte en ouderenhuisvesting.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft en het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging daaraan is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

8.4.2 Ontmoetingshuis, detailhandel en een kinderdagverblijf

Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt: een ontmoetingshuis, detailhandel en een kinderdagverblijf zoals bedoeld in 8.1 onder a, met dien verstande dat;

- a. het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 75 m²;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak voor het kinderdagverblijf niet meer mag bedragen dan 120 m²
- c. het bedrijfsvloeroppervlak voor het ontmoetingshuis niet meer mag bedragen dan 70 m²;

Artikel 9 Gemengd - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grootschalige horeca zoals een discotheek;
- b. bedrijven zoals opslagbedrijven, transportbedrijven en vuurwerkopslag;
- c. kleine ambachtelijke bedrijven;
- d. recreatieve voorzieningen zoals sportvoorzieningen;

en in verband daarmee voor tuinen, erven, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, natuur- en landschapselementen en water.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 9.1 genoemde bestemming nader uit met

inachtneming van de volgende regels:

- a. een besluit tot uitwerking ten behoeve van de genoemde functies mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is, of kan worden gemaakt, voor de beoogde functie;
- b. er dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functies;
- c. voor het terrein geldt een bebouwingspercentage van ten hoogste 50%;
- d. voor gebouwen geldt een maximale goothoogte van ten hoogste 8 m en een maximale nokhoogte van ten hoogste 12 m;
- e. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de grootschalige horeca mag ten hoogste 3.000 m² bedragen;
- f. bedrijven zijn toegestaan behorende tot ten hoogste de categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. alvorens tot uitwerking over te gaan stellen burgemeester en wethouders een onderzoek in naar de aanwezigheid van archeologische waarden; indien uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, houden burgemeester en wethouders daarmee rekening bij de uitwerking;
- h. zoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- i. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op de gronden met de in 9.1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3.1 indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied, in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in, een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bermen en bermsloten;

met de daarbij behorende:

- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. natuur- en landschapselementen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorie 'lichte horeca';
- b. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- c. nevenfuncties, waaronder uitsluitend wordt verstaan:
 1. opslag/stalling van niet-agrarische goederen in bestaande bebouwing niet zijnde kassen;
 2. kano- roeiboot- of fietsenverhuur;
 3. bed & breakfast;
 4. aan-huis-gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend;
- b. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- c. bestaande aaneengebouwde bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen aaneengebouwd te blijven, waarbij geldt dat de bedrijfswoning ter plaatse van Boveneind Noordzijde 42 aangebouwd dient te blijven met de woning met de bestemming 'Wonen' ter plaatse van Boveneind Noordzijde 40;

- d. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- f. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3 m	6 m
overige gebouwen	4,5 m	10 m

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen:		
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1 ten behoeve van het toelaten van de nevenfuncties:

- a. kleinschalig kamperen;
- b. recreatief nachtverblijf;

met dien verstande dat:

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- e. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie;
- f. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel Parkeren;
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving;
- h. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend;
- b. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	Max. bouwhoogte in m
Bedrijfswoningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	10 m
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3 m	6 m
Overige gebouwen	4,5 m	10 m

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen:		
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- een buurthuis annex verenigingsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buurthuis';
- een activiteitencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - activiteitencentrum';
- een kerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- een meteorologisch onderzoeksstation in combinatie met een grondgebonden veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - meteorologisch onderzoeksstation';
- een school, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- kantoren, zendmasten, telecommunicatie-apparatuur en overige voorzieningen ten behoeve van een zendermaatschappij en telecommunicatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zendermaatschappij en telecommunicatie', met dien verstande dat het aantal zendmasten niet meer mag bedragen dan twee per bouwvlak;
- een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', met dien verstande dat het aantal appartementen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'aantal';
- gezondheidszorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';

- j. een jongeren ontmoetingsplek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- k. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- l. een museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- m. een (natuur)museum met tentoonstellingsruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurmuseum';
- n. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- o. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan:

met de daarbij behorende:

- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels het volgende:

13.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn gebouwen uitgesloten;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend;
- c. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van overige gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurmuseum' mag niet meer bedragen dan 765 m²;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- g. woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen aaneengebouwd te blijven;
- h. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	6 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3 m	6 m
gebouwen ten behoeve van een meteorologisch onderzoekstation	bestaand bestaand	
zendmasten ten behoeve van zendermaatschappij	bestaand bestaand	
overige gebouwen en overkappingen	4,5 m	10 m

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurmuseum' mag de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of terreinafscheidingen zijnde niet meer bedragen dan 15 m²

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen - voor de voorgevel - achter de voorgevel	-	1 m 2 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - meteorologisch onderzoeksstation'	-	10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurmuseum'

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2 teneinde het maximaal toegelaten oppervlak aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurmuseum' te vergroten met maximaal 20%. De afwijkingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien deze niet gepaard gaat met een uitbreiding van het oppervlak ten behoeve van horeca of detailhandel en past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

13.4.2 Natuurmuseum

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurmuseum' geldt dat:

- a. tevens zijn toegestaan:
 1. bijeenkomst- en vergaderruimten;
 2. een atelier en de uitoefening van ambachtelijke beroepen;
 3. aan de bestemming ondergeschikte en ondersteunende horeca en detailhandel;
 4. aan de bestemming ondergeschikte hobbymatige agrarisch gebruik;
 5. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. het bedrijfsvloeroppervlak voor horeca niet meer mag bedragen dan bedraagt 150 m² en de oppervlakte van een terras niet meer mag bedragen dan 70 m².

Artikel 14 Maatschappelijk - Defensie

14.1 Specifieke gebruiksregels

14.1.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

14.2 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Defensie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor-, opslag- en onderzoeksdoeleinden ten behoeve van defensie met bijbehorende voorzieningen;
- b. wegen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. parkeerterrein;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, dan wel het bestaande aantal, indien dit meer bedraagt;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

14.3 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.3.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van een bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend;
- b. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

- d. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij/per woning	3 m	6 m
overige gebouwen	8 m	10 m

14.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - achter de voorgevel		1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden;
- b. instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurelementen, die al dan niet cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen;
- c. delfstoffenwinning in de vorm van kleinschalige kleiwinning;
- d. in samenhang hiermee extensief recreatief medegebruik, waaronder fietsen, wandelen en watersport;
- e. een uitkijktoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - uitkijktoren';
- f. een bestaand natuurbeheergebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bestaand beheergebouw';
- g. parkeervoorzieningen en bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - parkeren en bruggen';
- h. een laad- en losplaats ten behoeve van de overslag van producten en materialen ten behoeve van Rijkswaterstaat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';

met de daarbij behorende:

- i. paden
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. een uitkijktoren waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. een laad-en losplaats waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. een beheergebouw, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan bestaand;

- d. terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m indien gebouwd voor de voorgevel en 2 m indien gebouwd achter de voorgevel;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- b. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint';
- c. paardenwellness, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenwellness';
- d. een scoutingterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'scouting';
- e. een clubgebouw uitsluitend ten behoeve van de ijsvereniging, ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- f. een bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- g. een park, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'park';
- h. een speelveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - speelveld';
- i. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tijdelijk' zijn uitsluitend gebouwen toegestaan in de periode van 1 april tot 1 november;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn gebouwen uitgesloten;
- c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte', met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet wordt meegerekend;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenwellness' twee schuilhutten met een maximum oppervlakte van 15 m² per schuilhut toegestaan;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per volkstuint mag niet meer bedragen dan 10 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- h. bestaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen aaneengebouwd te blijven;
- i. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m
niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m	6 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen	3 m	6 m
gebouwtjes per volkstuin	2,5 m	3 m
overige gebouwen	4,5 m	10 m

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen:		
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'manege'		15 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

16.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 16.2.1 onder a. ten behoeve van het bouwen van:

- één mobiel kiosk/toiletgebouw, welke qua aard en afmetingen bij de bestemming past en met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt en de oppervlakte maximaal 60 m² bedraagt;
- het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en een maximale gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bestemming van 100 m²;

mits,

- door de aanwezigheid van de beoogde bouwwerken de waterstaatsdoeleinden niet onaanvaardbaar worden belemmerd en Rijkswaterstaat terzake is gehoord;
- op last van Rijkswaterstaat het mobiele kiosk/toiletgebouw wordt verwijderd als overstroming van de uiterwaard met hoog rivierwater dreigt.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;

- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

Artikel 17 Recreatie - Verblifsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. een kampeerterrein met bijbehorende centrale voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn uitsluitend recreatiewoningen toegestaan;
- c. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- d. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

17.2.1 Gebouwen

- a. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' mag niet meer bedragen dan 2.500 m²;
- e. de maximale oppervlakte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen bij een stacaravan mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- g. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 200 m³;
- h. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken)	3,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	3 m	6 m

gebouwen voor centrale voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'	4,5 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij stacaravan		3 m
stacaravans		4,20 m
recreatiewoningen	3 m	3 m

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen:		
- voor de voorgevel		1 m
- achter de voorgevel		2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van de bedrijfswoning, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging aan de woonfunctie is;
- het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

17.3.2 Aantal standplaatsen en recreatiewoningen

- ter plaatse van de aanduiding 'aantal' geldt dat het aantal standplaatsen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
- het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag niet meer bedragen dan één per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen'.

Artikel 18 Sport

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvelden;

met de daarbij behorende:

- b. kantine;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- b. indien geen maximum oppervlakte is aangeduid bedraagt de oppervlakte van gebouwen per bedrijf niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 10 m.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. goothoogte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen:	-	
- voor de voorgevel	-	1 m
- achter de voorgevel	-	2 m
lichtmasten	-	15 m
ballenvangers	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen met daarbijbehorende landschappelijke inrichting, perceelontsluitingen, terrassen en paden;
- b. een theehuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van tuin - theehuis';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' uitsluitend voor instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden.

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is geen erf, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals terreinafscheidingen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheidingen uitgesloten' terreinafscheidingen niet zijn toegestaan en de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' geldt dat uitsluitend bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen zijn toegestaan;

- b. de bouwhoogte en oppervlakte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. oppervlakte	max. bouwhoogte
terreinafscheidingen - voor de voorgevel - achter de voorgevel	-	1 m 2 m
overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bouwwerken uitgesloten'		2 m
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	-	3 m
theehuis ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van tuin - theehuis'	bestaand	bestaand
bestaande gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand'	bestaand	bestaand

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen;

- het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bouwwerken uitgesloten';
- het aanbrengen van verhardingen over een groter oppervlak dan 50 m², de perceelsontsluiting niet meegerekend, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bouwwerken uitgesloten'.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen;
- bruggen en andere kunstwerken;
- fiets- en voetpaden en andere verhardingen;
- bermen;
- picknickplaatsen;
- fietsenstallingen;
- bushokjes;
- parkeerplaatsen;
- groenvoorzieningen;
- voorzieningen en verkeers- en verkeersregulerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 21 Verkeer- Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer- Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen en verkeers- en verkeersregulerende voorzieningen;
- e. minimaal 42 parkeervoorzieningen;
- f. garagebox, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- g. nutsvoorzieningen, kunstwerken, voorzieningen voor de inzameling van afval en straatmeubilair.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 21.2.1 sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' maximaal 5 garageboxen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3 m en een nokhoogte van maximaal 6 m.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterberging;
- c. natuurlijke afvoer van het water van de Lek;
- d. verkeer te water, recreatievaart en de watersport met bijbehorende voorzieningen;
- e. rivierbedding en de bijbehorende oevers;
- f. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- g. een aanlegsteiger voor de recreatievaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
- h. bruggen en andere kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- i. voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en verkeers- en verkeersregulerende voorzieningen;
- j. bermen en wegbepantingen;
- k. nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte en oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

	max. oppervlakte	max. bouwhoogte
vis- en aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger'	12 m ²	0,5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonder woning' waarvoor geldt dat woningen niet zijn toegestaan;
 2. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, woningen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak, dan wel 2 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen'-of het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
 3. indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning' woningen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding zijn toegestaan;
- b. permanente en zelfstandige bewoning van een stacaravan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stacaravan';
- c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. wonen in combinatie met kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur', met dien verstande dat het aantal kamers ten behoeve van kamerverhuur niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal' is aangegeven;
- f. wonen in combinatie met een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en caravanstalling';
- g. een autohandel en werkplaats behorende tot categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - autohandel en werkplaats';
- h. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. een loonbedrijf behorende tot categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - loonbedrijf';
- j. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- k. een autobedrijf behorende tot categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - autobedrijf';
- l. fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- m. een installatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - installatiebedrijf';
- n. een meubelmakersbedrijf behorende tot categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmaker';
- o. een speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- p. een vergaderlocatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vergaderlocatie';
- q. kabelmontage inclusief opslag en kantoor ten behoeve van kabelmontage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kabelmontage';
- r. een werkplaats en atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werkplaats en atelier';
- s. hobbymatig agrarisch gebruik, daarbij behorende opslag en stalling alsook statische opslag en bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in Bijlage 9 Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Cabauwsekade 85';

- t. recreatief nachtverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatief nachtverblijf';
- u. educatief medegebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - educatief medegebruik';
- v. een bedrijf in het ontwerpen van, de ontwikkeling, fabricage, verkoop, montage en plaatsen van elektraputten, beveiligingspalen, beveiligingsproducten en cameramasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - Metaalbewerkingsbedrijf';
- w. een aannemersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aannemersbedrijf';
- x. ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ondergeschikte horeca';
- y. een wasserij-handel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wasserij handel';
- z. nevenfuncties, waaronder uitsluitend wordt verstaan:
 1. kano- roeiboot of fietsenverhuur;
 2. boerengolf;
 3. poldersport;
 4. bed & breakfast;
 5. tentoonstellingsruimte/museum;

met de daarbij behorende:

- aa. paardenbakken;
- bb. tuinen, erven en terreinen;
- cc. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- dd. nutsvoorzieningen;
- ee. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ff. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Gebouwen

- a. voor zover in een bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen mogen de hoofdgebouwen uitsluitend binnen dat bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonder woning' is geen woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouwen' zijn uitsluitend niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan' en 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - transparante verbinding' is uitsluitend een verbinding tussen gebouwen toegestaan welke, met uitzondering van de op grond van het Bouwbesluit minimaal noodzakelijke constructieve onderdelen, in het verticale vlak transparant is;
- g. woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen aaneengebouwd te blijven, waarbij geldt dat:
 1. de woning ter plaatse van Boveneind Noordzijde 40 aangebouwd dient te blijven met de bedrijfswoning met de bestemming 'Horeca' ter plaatse van Boveneind Noordzijde 42;
 2. de woning ter plaatse van Benedeneind Zuidzijde 399 aaneengebouwd dient te blijven met de bedrijfswoning met de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van Benedeneind Zuidzijde 399a;

- h. woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen vrijstaand te blijven en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee aaneengebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- j. woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- k. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' aangegeven inhoud;
- l. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak vrijstaande bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. In afwijking hiervan zijn:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende situering bijbehorende bouwwerken' de bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat deze minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
 - 2. op de bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte bijbehorende bouwwerken' bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan en mag de oppervlakte in afwijking van het bepaalde sub m de omvang van het aanduidingsvlak bedragen;
- m. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning mag niet meer bedragen dan:
 - 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²
 - 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- n. in afwijking van het bepaalde sub m geldt dat:
 - 1. de bestaande oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken is toegestaan indien deze meer bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking' geen maximum oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bijgebouwen' de bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak dienen worden gebouwd, waarbij geen maximum oppervlakte geldt;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwbeperking bijbehorende bouwwerken' van het in totaal toegestane oppervlak van 50 m² bij het hoofdgebouw maximaal 20 m² is toegestaan;
- o. in aanvulling op het bepaalde onder 23.2.1 sub m is ongeacht de bestaande oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken per woning een vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan ten behoeve van natuur- en landschapsbeheer van gronden van minimaal 1 hectare, waarbij geldt:
 - 1. dat de oppervlakte van het vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 15 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van het vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 m mag bedragen;
- p. het aantal gebouwen ten behoeve van een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en caravanstalling' mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- q. de gezamenlijke oppervlakte aan stallen ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- r. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en caravanstalling' mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- s. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - loonbedrijf' mag voorzover voorzien van de aanduiding 'maximum oppervlakte' niet meer bedragen dan de daar aangegeven oppervlakte;

- t. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aannemersbedrijf' mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' aangegeven oppervlakte;
- u. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een wasserij-handel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wasserij handel' mag niet meer bedragen dan 240 m²;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- stacaravan' is een stacaravan toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m² en een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - metaalbewerkingsbedrijf' zijn gebouwen ten behoeve van dit bedrijf toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m²;
- x. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
Woningen en niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3,5 m, dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte	10 m, dan wel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken woning	3 m	6 m
- Een stacaravan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stacaravan' - Bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stacaravan'	3 m	4 m 3 m
Overige gebouwen ter plaatse van: - de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen en caravanstalling' ten behoeve van een caravanstalling	4,5 m	10 m
Overige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - metaalbewerkingsbedrijf'	3,5 m	8 m

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan;
- b. per woning is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
- c. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden bedraagt ten minste 50 m;
- d. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. bouwhoogte
Lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	4 m*
Hekwerken ten behoeve van paardenbakken	1,5 m
Terreinafscheidingen	- voor de voorgevel: 1 m - achter de voorgevel 2 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

* met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' 6 lichtmasten zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m;

23.2.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' wordt slechts verleend indien vaststaat dat:

- a. de te slopen bebouwing zoals opgenomen in Bijlage 6 Situatieoverzicht Cabauwsekade 85 is gesloopt;
- b. wordt voorzien in de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 7 Landschappelijk inpassingsplan Cabauwsekade 85.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Nieuwbouw in geval van sanering bestaande bebouwing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.1 ten behoeve van nieuwbouw voor wat betreft het maximale oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken indien een deel van de aanwezige gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen wordt afgebroken, met dien verstande dat:

- a. indien er sprake is van totale sloop van deze vrijstaande bijbehorende bouwwerken en deze een geringere oppervlakte hebben dan 200 m², 100% van de gesaneerde oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd;
- b. indien bij totale sanering meer dan 200m² wordt gesloopt, naast de 200 m² 50% van het meerdere dat wordt gesloopt eveneens mag worden teruggebouwd, met een maximum van in totaal 500 m²;
- c. indien de bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts gedeeltelijk worden gesloopt, slechts 50% van het te slopen oppervlak mag worden teruggebouwd met een maximum van 500 m², tenzij op het perceel minder dan 200 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig is; in dat geval mag 100% van de gesaneerde oppervlakte worden teruggebouwd;
- d. de herbouw dient te passen in een (her)inrichtingsplan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. er dient zekerheid te bestaan dat de bestaande bebouwing wordt afgebroken;
 2. de herbouw dient landschappelijk te worden ingepast door middel van erfbeplanting van een gebiedseigen assortiment en behoud en zo mogelijk herstel van doorzichten naar het achterliggende gebied;
 3. er dient rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuur (nokrichting) van gebouwen evenwijdig aan de verkavelingsstructuur, bestaande doorzichten naar de achterliggende polder en de karakteristiek van de erfbebouwing;
 4. omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

23.3.2 Hobbymatig agrarisch gebruik

Bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.1 onder m ten behoeve van het bouwen van een groter oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor hobbymatig agrarisch gebruik, behorende bij een woning, niet zijnde ten behoeve van een agrarisch bedrijf:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning niet meer bedraagt dan 200 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- d. maximaal 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk per bouwperceel is toegestaan.

23.3.3 Paardenbakken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.2 sub d ten behoeve van paardenbakken met een maximale oppervlakte van 1.200 m² mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
- b. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- c. de verkeersveiligheid.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft en het voorgestane gebruik een ondergeschikte toevoeging daaraan is;
- b. het pand de uitstraling van een woning blijft behouden;
- c. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning of het bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt;
- d. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- f. de nieuwe functie geen milieuhinder oplevert, alleen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie I, als bedoeld in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG, zijn toegestaan;
- g. er geen reclameborden groter dan 0,20 m² bij of aan een woning worden geplaatst;
- h. de activiteiten geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. de ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van het gebruik van woningen voor bij de functie van wonen passend gebruik geen aantasting van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen tot gevolg heeft en tot maximaal 10% van de toegestane oppervlakte voor het bij de functie wonen passende gebruik tot een maximum van 5 m²;
- j. de activiteiten geen buitenopslag van roerende zaken tot gevolg hebben.

23.4.2 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Lopikerweg Oost 98a' dient sprake te zijn van landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 8 Landschappelijke inpassing Lopikerweg Oost 98a, dan wel een door burgemeester en wethouders goedgekeurde aanpassing daarvan, waarbij het volgende in acht moet worden genomen:

- a. de inpassing dient uiterlijk binnen 1 jaar na de ingebruikname van de woning te zijn gerealiseerd;
- b. de inpassing dient in stand te worden gehouden.

23.4.3 Voorwaardelijke bepaling sloop

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - metaalbewerkingsbedrijf' is het gebruik overeenkomstig het bepaalde in 23.1 uitsluitend toegestaan indien de schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' met een oppervlakte van 252 m² uiterlijk 1 januari 2024 is gesloopt.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Nieuwe woning(en)

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nieuwe woningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van wonen - Cabauwsekade 85', waarbij geldt dat:

- a. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning;
- b. historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing dient een passende functie te krijgen die bijdraagt aan dat behoud;
- c. bij sloop van 1000 m² tot 2500 m² aan bedrijfsbebouwing, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan;
- d. bij sloop van 2500 m² tot 4000 m² aan bedrijfsbebouwing, is de bouw van twee woningen toegestaan;
- e. bij sloop van 4000 m² of meer aan bedrijfsbebouwing, is de bouw van drie woningen toegestaan;
- f. voor kassen geldt in afwijking van het bepaalde in 23.5.1 sub c t/m e dat 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning.

- g. afwijking van het bepaalde in 23.5.1 sub c t/m f en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de notitie LopikMEerwaard, dan wel haar rechtsopvolger;
- h. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning;
- i. de betrokken bouwpercelen evenredig worden verkleind;
- j. de woningen landschappelijk worden ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- k. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

23.5.2 Nevenfuncties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.1, ten behoeve van het toelaten van de nevenfuncties:

- a. kleinschalig kamperen;
- b. kampeerboerderij;
- c. kinderboerderij;
- d. paardenstalling/-houderij;

met dien verstande dat:

- a. buitenopslag en stalling buiten is niet toegestaan;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- d. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie;
- e. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 34.7;
- f. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing middels een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan).

Artikel 24 Leiding - Brandstof

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een olietransportleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding.

24.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen met een inhoud van maximaal 50 m³;
- b. gebouwen met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale goot-en bouwhoogte van 2 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 24.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen ten dienste van de voor deze gronden geldende hoofd- en/of dubbelbestemming, met dien verstande dat:

- a. er geen aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen als bedoeld in 24.1;
- b. er vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder.

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

24.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van waterlopen;
- i. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

24.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een aardgastransportleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding.

25.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen met een inhoud van maximaal 50 m³;
- b. gebouwen met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2 m.

25.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

25.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 25.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemming, mits:

- a. de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad;
- b. er geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
- c. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

25.5.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het woelen, mengen en aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- g. dieploegen;
- h. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verbandhoudende constructies;
- i. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

25.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 25.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

25.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 25.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een rioolpersleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding.

26.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen met een inhoud van maximaal 50 m³;
- b. gebouwen met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 26.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

26.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verbandhoudende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

26.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 100 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm ten opzichte van maaiveld.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 voor het bouwen ten behoeve van de doeleinden van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. Alvorens afwijking te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologische deskundige te overleggen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. kan worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in 27.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

27.3.2 Regels afwijking

Aan een afwijking kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied.

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

27.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) ter plaatse van de in 27.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen die een terreinoppervlak vanaf 100 m² beslaan en dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

27.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 27.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied, hieronder valt onderhoud aan bestaande kabels en leidingen;
- b. werkzaamheden die in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werkzaamheden in het kader van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige.

27.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 27.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

27.4.4 Adviesverplichting

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 27.4.1 te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen.

27.4.5 Voorschriften vergunning

Voor zover de in 27.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 te verwijderen van de verbeelding, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 200 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van maaiveld.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2 voor het bouwen ten behoeve van de doeleinden van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. Alvorens afwijking te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologische deskundige te overleggen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. kan worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

28.3.2 Regels afwijking

Aan een afwijking kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied.

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

28.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in 28.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen die een terreinoppervlak vanaf 200 m² beslaan en dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld;
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

28.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 28.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied, hieronder valt onderhoud aan bestaande kabels en leidingen;
- b. werkzaamheden die in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werkzaamheden in het kader van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige;
- d. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

28.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

28.4.4 Adviesverplichting

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 28.4.1 te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen.

28.4.5 Voorschriften vergunning

Voor zover de in 28.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te verwijderen van de verbeelding, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 100 cm ten opzichte van maaiveld.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.2 voor het bouwen ten behoeve van de doeleinden van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. Alvorens afwijking te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologische deskundige te overleggen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. kan worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

29.3.2 Regels afwijking

Aan een afwijking kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied.

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

29.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in 29.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen die een terreinoppervlak vanaf 2.500 m² beslaan en dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld;
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

29.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in 29.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied; hieronder valt onderhoud aan bestaande kabels en leidingen;
- b. werkzaamheden die in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werkzaamheden in het kader van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige

29.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

29.4.4 Adviesverplichting

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 29.4.1 te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen

29.4.5 Voorschriften vergunning

Voor zover de in 29.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 te verwijderen van de verbeelding, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 5

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op de in 30.1 bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd waarvoor een rapportage noodzakelijk is zoals bedoeld in artikel 7.2 Wet milieubeheer.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2 voor het bouwen ten behoeve van de doeleinden van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging

- van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. Alvorens afwijking te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologische deskundige te overleggen;
 - c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. kan worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in [30.4](#) is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

30.3.2 Regels afwijking

Aan een afwijking kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied.

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

30.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in [30.1](#) bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen;
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

30.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in [30.4.1](#) is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied, hieronder valt onderhoud aan bestaande kabels en leidingen;
- b. werkzaamheden die in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werkzaamheden in het kader van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige;
- d. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

30.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [30.4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

30.4.4 Adviesverplichting

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in [30.4.1](#) te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen.

30.4.5 Voorschriften vergunning

Voor zover de in 30.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 te verwijderen van de verbeelding, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 31 Waterstaat - Waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. primaire waterkeringen, zijnde dijken, kaden en andere voorzieningen met een primaire waterkerende functie.

31.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m, ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 31.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 32 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. water en waterhuishouding;
- c. scheepvaartverkeer en de daarbij behorende voorzieningen
- d. aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering.

32.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met waterstaatkundige belangen;
- b. de situering en uitvoering moeten zodanig plaatsvinden dat de waterstandverhoging en de belemmering voor toekomstige verlaging zo gering mogelijk zijn;

- c. er moet een beschermingsniveau van ten minste 1:30.000 jaar voor potentiële schadegevallen worden gewaarborgd;
- d. er moet sprake zijn van duurzame compensatie van resterende waterstandverhogende effecten.
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 32.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemming, mits:

- a. dit niet strijdig is met de waterstaatkundige belangen;
- b. er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- c. de bouwwerken redelijkerwijs niet buiten het winterbed kunnen worden gerealiseerd;
- d. de bebouwing vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten;
- e. de situering en uitvoering zijn zodanig, dat de waterstandverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo gering mogelijk zijn;
- f. er wordt een beschermingsniveau van ten minste 1:2.000 jaar voor potentiële schadegevallen gewaarborgd;
- g. er is sprake van duurzame compensatie van resterende waterstandverhogende effecten;

met dien verstande dat:

- h. voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij Rijkswaterstaat;
- i. de regels van de betreffende andere bestemmingen van toepassing zijn.

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

32.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven;
- d. het aanbrengen van houtopstanden.

32.4.2 Uitzondering

Het in 32.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Waterwet.

32.4.3 Toelaatbaarheid

De in 32.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering en uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn zodanig dat de waterstandverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo gering mogelijk zijn;
- b. er wordt een beschermingsniveau van ten minste 1:1.200 jaar voor potentiële schadegevallen gewaarborgd;
- c. er is sprake van duurzame compensatie;
- d. om te bepalen of voldaan wordt aan het bepaalde in sub c wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 Anti-dubbelregel

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 34 Algemene bouwregels

34.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

34.2 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in regels hoofdstuk 2 zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande, dat:

- a. uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken niet mogen worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- c. ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk mogen zijn vanuit bovengronds gelegen gebouwen;
- d. deze bepalingen geen beperkingen stellen aan het bouwen van fundaties voor bouwwerken.

34.3 Bestaande maatvoering bouwwerken

34.3.1 Bestaande afmeting bouwwerken

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of aantallen van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan;
- b. In die gevallen dat de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen minder bedragen dan in de bouwregels van hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als minimaal toegestaan, met dien verstande dat dit niet van toepassing is:
 1. ingeval er bij de bestemming Wonen reeds meer dan 50 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig is.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt. Hiervan kan worden afgeweken indien dit niet leidt tot onevenredige aantasting van landschappelijke kwaliteiten.

34.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de verhouding breedte-diepte, de nokrichting en de dakvorm van gebouwen, teneinde aldus zeker te stellen dat gebouwen, groter dan 6 m², aansluiten op de in het gebied gebruikelijke bouwvormen en passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en de oriëntatie van voorgevels.

34.5 Rooilijn

De rooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- c. terreinafscheidingen.

34.6 Bruggen

Buiten bouwvlakken mogen bruggen worden gebouwd met een maximale breedte van 8 m en indien zulks plaatsvindt ter plaatse van:

- a. reeds aanwezige oeververbindingen ter vervanging, herstel of verbetering;
- b. gronden met de bestemming Agrarisch;
- c. ter plaatse van wandel- of fietspaden;
- d. Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van kano- en schaatsroutes bevoegd nadere eisen te stellen aan de hoogte en/of constructie van bruggen, voor zover nodig om te voorkomen dat recreatief medegebruik (varen, schaatsen) door de aanwezigheid van bruggen wordt verhinderd of belemmerd.

34.7 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel het terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.7 sub a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- c. Afwijken van de regels, als bedoeld in 34.7 sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 2. de woon- en leefsituatie.
- d. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381, dan wel diens rechtsopvolger.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

35.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, als zelfstandige of afhankelijke woonruimte of voor permanente bewoning;
- b. buitenopslag, tenzij het buitenopslag ten dienste van de bestemming binnen het bouwperceel betreft;
- c. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslag van vuurwerk en een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- f. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- g. (raam)prostitutie;
- h. gebruik van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van voertuigen en de niet bedrijfsmatige opslag van goederen.

35.2 Vellen van houtopstanden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen.

- b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder [35.2](#) sub a gelden de regels met betrekking tot het vellen van houtopstanden zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2016 en de regels zoals opgenomen in Bomenverordening Lopik 2010, zoals deze gelden op het moment van inwerkingtreding van dit Chw bestemmingsplan, of diens rechtsopvolgers.

35.3 Gemeentelijke monumenten

35.3.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een gemeentelijk monument zoals opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik, dan wel diens rechtsopvolger:
 - 1. af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - 2. te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
- b. Het bevoegd gezag kan aan de vergunning voorschriften verbinden betreffende de uitvoering en materiaaltoepassing.

35.3.2 Weigering

De in [35.3.1](#) bedoelde vergunning wordt geweigerd indien het belang van de monumentenzorg onevenredig wordt geschaad.

35.3.3 Uitzondering

Het in [35.3.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing indien de activiteit betrekking heeft op:

- a. gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt, of;
- b. een activiteit die uitsluitend leidt tot inpanidige veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

35.4 Uitwegen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg.
- b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. gelden de regels met betrekking tot uitwegen zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2016, zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van dit Chw bestemmingsplan, of diens rechtsopvolger.

35.5 Standplaatsen ten behoeve van verkoop

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een standplaats ten behoeve van verkoop in te nemen of te hebben.
- b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in [35.5](#) sub a gelden de regels met betrekking tot standplaatsen zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2016, zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van dit Chw bestemmingsplan, of diens rechtsopvolger.

Artikel 36 Algemene aanduidingsregels

36.1 milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning

36.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

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

a Verbod

Onverminderd het bepaalde in de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. werken, daaronder begrepen leidingen en installaties tot stand te brengen met tot doel door middel daarvan het vervoeren door en/of het opslaan of storten van schadelijke stoffen op de bodem mogelijk te maken;
2. kadavers op of in de bodem te brengen of te hebben, onverminderd het bepaalde in de Deconstructiewet;
3. natuurlijke meststoffen of kunstmeststoffen, anders dan ten behoeve van de normale bodemstructuur, op te slaan;
4. slib, afkomstig van rioolwaterzuiveringsinstallaties of rioolstelsels, al dan niet vermengd met andere stoffen, te verspreiden;
5. grond te roeren dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld.

b Onderhoud

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a is vereist voor werken en werkzaamheden die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de grond;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
4. gelet op het bepaalde in 36.1.1 voor deze gronden van ondergeschikte betekenis moeten worden beschouwd.

c Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als door de onder a genoemde werken of werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen daarvan de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar komt.

36.2 milieuzone - boringsvrije zone

36.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

36.2.2 Afstemming

Voor deze gebieden is de Omgevingsverordening Provincie Utrecht van toepassing. Deze verordening bevat regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden.

36.3 milieuzone - geurzone

Binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mag geen toename plaatsvinden van geurgevoelige objecten of functies, tenzij ze behoren tot de geurveroorzakende inrichting zelf.

36.4 overige zone - aardkundige waarden

36.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' geldt dat de gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden.

36.4.2 Bouwregels

Op deze gronden 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.

36.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.4.2 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.

36.5 veiligheidszone - LPG

36.5.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - LPG mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten aanzien van het bouwen op en gebruik van de betreffende gronden, binnen bedoelde zone geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd worden.

36.5.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 36.5.1 indien uit nader onderzoek is gebleken dat door het nemen van maatregelen of anderszins voldaan kan worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de daarop gebaseerde regelingen terzake van lpg.

36.6 vrijwaringszone- onderzoekstation

36.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone- onderzoekstation' geldt dat de gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens zijn bestemd voor de waarborging van de continuïteit van het meetprogramma van het onderzoekstation.

36.6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone- onderzoekstation mogen in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van 25 m of hoger.

36.7 vrijwaringszone - molenbiotoop

36.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat de gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens zijn bestemd voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen.

36.7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende hoogtebepalingen:

- a. binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

36.7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.7.2 indien:

- a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing; of
- b. toepassing van de in 36.7.2 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

Artikel 37 Algemene afwijkingsregels

37.1 Algemene maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, en opervlakte maten tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, voor zover hiervoor niet reeds op een andere wijze afwijking is verleend;
- b. de bouw van andere bouwwerken die ten behoeve van nutsvoorzieningen dan wel voor waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, mits voorzieningen van geringe horizontale of verticale afmetingen zijn;
- c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
2. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
3. de verkeersveiligheid.

37.2 Goothoogte (bedrijfs)woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan teneinde de maximum goothoogte van (bedrijfs)woningen te verhogen tot maximaal 4,5 m, met dien verstande dat de verhoging van de goothoogte dient te passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

37.3 Goot- en bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overige gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan teneinde de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overige gebouwen te verhogen, mits de verhoging:

- a. noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. past in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

37.4 Vergroten inpandige woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het toestaan van een grotere inhoudsmaat van inpandige woningen, mits:

- a. het een woning betreft die onderdeel uitmaakt van een veel groter hoofdgebouw;
- b. de afmetingen van dit hoofdgebouw in geen enkel opzicht worden uitgebreid.

37.5 Grotere inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het toestaan van een grotere inhoudsmaat van woningen, niet zijnde inpandige woningen, mits:

- a. de inhoud niet meer bedraagt dan 800 m³;
- b. de woning met een grotere inhoudsmaat past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

37.6 Woningsplitsing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van het onderbrengen van een extra woning in monumenten en karakteristieke panden zoals opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Lopik, dan wel diens rechtsopvolger, of de daarbij behorende bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorische waarden', mits:

- a. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 2;
- b. de woningsplitsing bijdraagt aan het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
- c. de splitsing niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing,

met dien verstande dat:

- 1. monumentale boerderijen in gebruik als bedrijfswoning uitsluitend mogen worden gesplitst ten behoeve van een tweede bedrijfswoning indien de noodzaak hiertoe kan worden aangetoond.

37.7 Nieuwbouw bijhorende bouwwerken in geval van sanering

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.1 ten behoeve van nieuwbouw voor wat betreft het maximale oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken indien een deel van de aanwezige gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen wordt afgebroken, met dien verstande dat:

- a. indien er sprake is van totale sloop van deze vrijstaande bijbehorende bouwwerken en deze een geringere oppervlakte hebben dan 200 m², 100% van de gesaneerde oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd;
- b. indien bij totale sanering meer dan 200m² wordt gesloopt, naast de 200 m² 50% van het meerdere dat wordt gesloopt eveneens mag worden teruggebouwd, met een maximum van in totaal 500 m²;
- c. indien de bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts gedeeltelijk worden gesloopt, slechts 50% van het te slopen oppervlak mag worden teruggebouwd met een maximum van 500 m², tenzij op het perceel minder dan 200 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig is; in dat geval mag 100% van de gesaneerde oppervlakte worden teruggebouwd;

de herbouw dient te passen in een (her)inrichtingsplan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- d. er dient zekerheid te bestaan dat de bestaande bebouwing wordt afgebroken;
- e. de herbouw dient landschappelijk te worden ingepast door middel van erfbeplanting van een gebiedseigen assortiment en behoud en zo mogelijk herstel van doorzichten naar het achterliggende gebied;
- f. er dient rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuur (nokrichting) van gebouwen evenwijdig aan de verkavelingsstructuur), bestaande doorzichten naar de achterliggende polder en de karakteristiek van de erfbebouwing;
- g. omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

37.8 Bouwwerken ten behoeve van duurzame energie opwekking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van duurzame energie opwekking met een maximale bouwhoogte van 20 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de bestemming Agrarisch uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet voor de voorgevelrooilijn van (bedrijfs)woningen mogen worden gerealiseerd;
- c. de gebruikssituatie op de aangrenzende gronden niet onevenredig mag worden aangetast;
- d. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde passen binnen de ontwerprichtlijnen uit het Landschapskwaliteitsplan.
- e. voor bio-energie en zonne-energie geldt in afwijking en aanvullend dat vestiging in aansluiting op bestaande bebouwde agrarische bouwpercelen, hoofdinfrastructuur of stedelijke functies

- plaatsvindt, in overeenstemming met de schaal van de bebouwde omgeving, tenzij op een andere locatie een betere landschappelijke inpassing kan worden bereikt;
- f. de ontwikkelingen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden.

37.8.1 Evenementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het gebruik van de gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder jaarmarkten, festivals, tentfeesten, kermissen en vergelijkbare evenementen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- b. landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 38 Algemene wijzigingsregels

38.1 Wijzigen agrarische functie naar Wonen

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 de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- e. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.
- f. in afwijking van het bepaalde in 38.1 sub b zijn op de gronden binnen een voormalig bouwvlak één of meerdere nieuwe woningen toegestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning;
 2. de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud;
 3. bij sloop van 1000 m² tot 2500 m² aan bedrijfsbebouwing, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.
 4. bij sloop van 2500 m² tot 4000 m² aan bedrijfsbebouwing, is de bouw van twee woningen toegestaan;
 5. bij sloop van 4000 m² of meer aan bedrijfsbebouwing, is de bouw van drie woningen toegestaan;
 6. voor niet-grondgebonden veehouderijen geldt in afwijking van het bepaalde onder 3 t/m 5 dat:
 - bij sloop van 500 m² tot 2000 m² aan bedrijfsbebouwing is de bouw van één nieuwe woning toegestaan;
 - bij sloop van 2000 m² tot 3500 m² aan bedrijfsbebouwing is de bouw van twee woningen toegestaan;
 - bij sloop van meer dan 3500 m² aan bedrijfsbebouwing is de bouw van drie woningen toegestaan;
 7. voor kassen geldt in afwijking van het bepaalde onder 3 t/m 5 bij sloop van 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning.
 8. afwijking van het bepaalde onder 3 t/m 7 en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de notitie LopikMEerwaard, dan wel haar rechtsopvolger;
 9. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning;
 10. de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind;

11. de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
12. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
13. de wijziging mag geen belemmering vormen uit oogpunt van externe veiligheid;
14. daar waar de betreffende bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding - Gas dient voordat tot wijziging wordt overgegaan schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de leidingbeheerder.

38.2 Wijzigen agrarische functie naar andere functies, niet zijnde wonen

- a. 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 bestemming ten behoeve van:
 1. bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2;
 2. verblijfsrecreatieve functies zijnde een kampeerterrein of kampeerboerderij;
 3. dagrecreatieve functies, zijnde een paardenstalling of een kinderboerderij;
 4. lichte horeca;
 5. overige functies zijnde een dierenpension/hondenfokkerij, tentoonstellingsruimte/museum;
- b. Voor de wijzigingen als bedoeld in 38.2 sub a gelden de volgende voorwaarden:
 1. door sloop wordt de oppervlakte van de fysiek aanwezige bebouwing met 50% gereduceerd, waarbij te behouden historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing niet in de berekening wordt betrokken, tenzij:
 - het de beeindiging van bedrijfsactiviteiten van een niet-grondgebonden veehouderij betreft;
 - het gaat om een nieuwe functie die bijdraagt aan recreatieve belevingsmogelijkheden waaraan in het gebied nadrukkelijk behoefte bestaat,
 - het gaat om de hervestiging van één of enkele bedrijven die op hun oorspronkelijke locatie een ruimtelijk obstakel vormden of de kwaliteit van de leefomgeving ernstig aantasten en die op de nieuwe locatie, nabij de kern, goed inpasbaar zijn;
 - er is sprake van twee of meer bouwpercelen waar de agrarische functie is beëindigd en op de betrokken bouwpercelen gezamenlijk wordt het vereiste slooopercentage van 50% wel gehaald of;
 - de ruimtelijke kwaliteit wordt op een andere wijze verhoogd dan alleen door sloop van bebouwing in een mate die een lager slooopercentage dan 50% rechtvaardigt, hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de notitie LopikMEerwaard, dan wel haar rechtsopvolger;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 800 m² bedragen;
 3. te handhaven en nieuw op te richten bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel en het bouwperceel wordt evenredig met de oppervlakte gesloopte gebouwen verkleind;
 4. achterwaartse uitbreiding van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 5. buitenopslag is toegestaan;
 6. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
 7. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 8. er sprake dient te zijn van een goede ontsluiting;
 9. er dient een zorgvuldige dialoog te worden gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid;
 10. in de benodigde parkeercapaciteit dient geheel op eigen terrein te worden voorzien;
 11. indien bij de wijziging belangen van het waterschap zijn betrokken, dient er vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het waterschap;
 12. de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing;

13. in aanvulling op sub 1 t/m 12 gelden ten aanzien van wijziging ten behoeve van een kampeerterrein de volgende voorwaarden:
14. wijziging ten behoeve van een kampeerterrein is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - primair agrarisch gebied, grootschalig';
15. wijziging mag uitsluitend strekken ten behoeve van een kampeerterrein met niet-permanente standplaatsen.
16. bij de wijziging kunnen ook gronden buiten het betreffende bouwvlak worden betrokken, deze gronden dienen in beginsel direct aansluitend aan het bestaande bouwvlak gesitueerd te worden;
17. de oppervlakte van een kampeerterrein mag niet meer dan 2 ha bedragen;
18. de wijziging mag geen belemmering vormen uit oogpunt van externe veiligheid;
19. daar waar de betreffende bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding - Gas dient voordat tot wijziging wordt overgegaan schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de leidingbeheerder.

38.3 Wijzigen van overige functies naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de bedrijfsvoering, dan wel bij beëindiging van de maatschappelijke functie de bestemmingen 'Bedrijf', 'Horeca', 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:

- a. de functiewijziging mag naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leiden tot een toename van de invloed op de omgeving;
- b. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting;
- e. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing.

38.4 Wijzigen Bedrijf naar Horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij beëindiging van de bedrijfsvoering de bestemming 'Bedrijf', te wijzigen in de bestemming 'Horeca', onder de volgende voorwaarden:

- a. de functiewijziging mag naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leiden tot een toename van de invloed op de omgeving;
- b. bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. er dient sprake te zijn van een goede ontsluiting;
- e. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing.

38.5 Wijzigen ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Agrarisch', 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, te wijzigen voor het toestaan van een zorgboerderij met mogelijkheden voor zorg en dagactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. te handhaven en nieuw op te richten gebouwen worden zo compact mogelijk gesitueerd binnen het voormalige bouwperceel;
- b. de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden;
- c. de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden en bebouwing;
- d. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er sprake dient te zijn van een goede ontsluiting;
- f. de wijziging mag geen belemmering vormen uit oogpunt van externe veiligheid;

- g. daar waar de betreffende bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding - Gas dient voordat tot wijziging wordt overgegaan schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de leidingbeheerder. .

Artikel 39 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

39.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

Bestemmingen en aanduidingen	A	B	C	D	E	F	G	H	I
'overige zone - agrarisch gebied met landschappelijke openheid', ter plaatse van:									
aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden'	X	X	+	+	+	+	+	X	X
bestemming Natuur	+	+	X	X	+	+	+	X	X
elders	+	+	-	-	+	+	-	X	+
'overige zone - primair agrarisch gebied, grootschalig', ter plaatse van:									
aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden'	X	X	+	+	+	+	+	X	X
bestemming Natuur	+	+	X	X	+	+	+	X	X
elders	+	-	-	-	-	+	-	X	+
'overige zone - primair agrarisch gebied, kleinschalig', ter plaatse van:									
aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden'	X	X	+	+	+	+	+	X	X
bestemming Natuur	+	+	X	X	+	+	+	X	X
elders	+	-	-	-	-	+	+	X	+
'overige zone - uiterwaarden'									
aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden'	X	X	+	+	+	+	+	X	X
bestemming Natuur	+	+	X	X	+	+	+	X	X
elders	+	+	+	+	+	+	+	X	+

+ omgevingsvergunningplichtig (activiteit onder voorwaarden mogelijk)

- niet omgevingsvergunningplichtig (activiteit bij recht toegestaan)

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

* Het vereiste van een omgevingsvergunning en de uitzonderingen daarop laten onverlet dat voor de betrokken ingreep wellicht (ook) vergunning, ontheffing, vrijstelling of toestemming uit andere

hoofde is vereist (bijvoorbeeld ingevolge de keur van de waterbeheerder, de milieuwetgeving of andere provinciale landschapsverordeningen). In ieder geval is voor ingrepen, zoals in deze tabel onder A bedoeld, altijd vergunning van het Waterschap vereist.'

- A. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater;
- B. ophogen, afgraven;
- C. egaliseren van gronden;
- D. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen;
- E. aanbrengen van opgaande beplantingen;
- F. aanleg van wandel-, fiets- en ruitpaden en verhardingen > 50 m²;
- G. aanleg van kavelpaden;
- H. aanleg van paardenbakken;
- I. aanleg van paardenbakken aansluitend aan achterzijde bouwvlak of aansluitend aan de achterzijde van een bestemmingsvlak Wonen.

39.2 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in 39.1 alleen indien door de in 39.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, gelet op:
 1. het belang dat met de ingreep gediend is;
 2. de belangen van landschap, natuur en cultuurhistorie, waarbij in het bijzonder gelet wordt op de belangen van de cultuurhistorisch waardevolle verkaveling;
 3. het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen.
- b. Een omgevingsvergunning mag niet worden verleend voor bodembewerkingen in gronden voor agrarisch gebruik (onder meer scheuren en ploegen) in het gebied dat is aangewezen als 'beperken bodembewerking' zoals aangewezen in de Provinciale Interim Omgevingsverordening, indien deze tot gevolg hebben dat veen aan de oppervlakte wordt gebracht, tenzij de bodembewerkingen plaatsvinden ten behoeve van graslandverbetering of de aanleg van een andere blijvende teelt.

39.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in 39.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds aanwezig zijn of in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die worden aangelegd of uitgevoerd binnen bouwvlakken;
- d. werken of werkzaamheden ten behoeve van de realisering van bestemmingen en bouwmogelijkheden op grond van planwijziging of afwijkingsbevoegdheid;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in 40.1 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 40.1 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.

40.2 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 40.2 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 40.2 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 40.2 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.

40.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Ter plaatse van **PM te PM** is permanente bewoning van een recreatiewoning toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon/personen die ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan in de Basisregistratie Personen op deze adressen staan ingeschreven, tot het moment dat de bewoning door hem wordt beëindigd.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.