

# Regels

behorende bij het bestemmingsplan

**"Nieuwe Dordtse Biesbosch"**

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1	9
Artikel 4 Agrarisch met waarden - 2	12
Artikel 5 Detailhandel - Volumineuze Detailhandel	14
Artikel 6 Groen	15
Artikel 7 Horeca	16
Artikel 8 Maatschappelijk	17
Artikel 9 Natuur - 1	19
Artikel 10 Natuur - 2	21
Artikel 11 Recreatie - 1	23
Artikel 12 Recreatie - 2	25
Artikel 13 Tuin	26
Artikel 14 Verkeer	27
Artikel 15 Verkeer - Railverkeer	28
Artikel 16 Water	29
Artikel 17 Wonen	30
Artikel 18 Leiding	32
Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding	34
Artikel 20 Waarde - Archeologie - 1	36
Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2	38
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering	40
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b>	<b>41</b>
Artikel 23 Antidubbelregel	41
Artikel 24 Algemene bouwregels	41
Artikel 25 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 26 Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 27 Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 28 Algemene wijzigingsregels	47
Artikel 29 Overige regels	49
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>50</b>
Artikel 30 Overgangsrecht bouwwerken	50
Artikel 31 Overgangsrecht gebruik	50
Artikel 32 Slotregel	51

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch' van de gemeente Dordrecht;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0505.BP173Ndb-3004;

### 1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat als een uitbreiding van dat hoofdgebouw te beschouwen is, zoals een bijkeuken, serre, berging, magazijn. Onder aanbouw wordt mede verstaan een uitbouw.

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan huis verbonden beroep

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

### 1.7 agrarisch bedrijf

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

### 1.8 agrarisch hulpbedrijf

een bedrijf, waarbinnen overwegend of uitsluitend arbeid wordt verricht op het verlenen van diensten, of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

### 1.9 agrarisch loonbedrijf

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

### 1.10 archeologisch deskundige

De gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen senior archeoloog.

**1.11 archeologische waarde**

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

**1.12 atelier**

de werkruimte van een kunstenaar;

**1.13 bebouwing**

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

**1.14 bebouwingspercentage**

een verbeelde of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**1.15 bed and breakfast**

het op kleinschalige wijze tegen betaling verstrekken van kortstondig nachtverblijf in een woning door de bewoner van de woning;

**1.16 bedrijfswoning**

een woning bij een onderneming, welke dient voor de huisvesting van een persoon en zijn gezin die in die onderneming een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt en zijn hoofdberoep in de betreffende onderneming uitoefent;

**1.17 beperkt kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

**1.18 bestaand (in relatie tot bebouwing)**

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan;

**1.19 bestaand (in relatie tot gebruik)**

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

**1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bouwen**

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

**1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.24 bouwperceel**

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

#### **1.25 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.26 bouwvlak**

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

#### **1.27 bouwwerk**

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

#### **1.28 bijgebouw**

een gebouw dat zowel in bouwkundig, als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

#### **1.29 cultuurhistorische waarde**

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

#### **1.30 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden -hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het 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, met uitzondering van een afhaalwinkel/-centrum;

#### **1.31 dienstverlening**

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak een winkelkarakter heeft en daarbinnen passende diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, makelaars, videotheken, banken, reis- en uitzendbureaus e.d.;

#### **1.32 eerste verdieping**

tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

#### **1.33 gebouw**

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

#### **1.34 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.

#### **1.35 glastuinbouwbedrijf**

een niet-grondgebonden bedrijf gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

#### **1.36 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van het producerend vermogen van de bodem;

#### **1.37 hoofdgebouw**

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

#### **1.38 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum;

#### **1.39 intensieve veehouderij**

het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van het producerend vermogen van de bodem.

#### **1.40 kampeermiddelen**

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans, dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht, dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

#### **1.41 kampeerterrein**

een terrein met bijbehorende voorzieningen, bedoeld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

#### **1.42 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

#### **1.43 landschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

#### **1.44 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

#### **1.45 natuurlijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met geologische, bodemkundige en biologische elementen welke in dat gebied voorkomen;

#### **1.46 nevenactiviteit**

een activiteit die een organisatorische binding heeft met een agrarisch bedrijf en binnen het bedrijf of in de onmiddellijke nabijheid daarvan plaatsvindt;

#### **1.47 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf dat niet afhankelijk is van het producerend vermogen van de bodem;

#### **1.48 niet volwaardig bedrijf**

Een agrarisch of ander krachtens dit bestemmingsplan toegelaten bedrijf dat onvoldoende omvang heeft om objectief gezien een volwaardig hoofdinkomen mee te verwerven en/of waarmee de ondernemer niet daadwerkelijk zijn hoofdinkomen verwerft.

#### **1.49 peil**

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld ter plaatse van het te bouwen bouwwerk;

#### **1.50 prostitutie**

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

#### **1.51 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuus, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.52 tuinbouwbedrijf**

een agrarisch bedrijf dat gericht is op het voortbrengen of telen van gewassen, waarbij de productie geheel of gedeeltelijk in kassen plaatsvindt;

#### **1.53 tuincentrum**

een bedrijf dat gericht is op het telen van gewassen, alsmede op het verkopen en leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten en onderhouden van tuinen;

#### **1.54 volwaardig bedrijf**

een agrarisch of ander krachtens dit bestemmingsplan toegelaten bedrijf dat voldoende omvang heeft om objectief gezien een volwaardig hoofdinkomen mee te verwerven en waarmee de ondernemer daadwerkelijk zijn hoofdinkomen verwerft;

#### **1.55 voorgevelrooilijn**

de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde grens of grenzen van een bouwvlak;

#### **1.56 vrij beroep**

een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

#### **1.57 wonen**

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot maximaal vier personen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.2 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;

### **2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.4 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

### **2.5 bedrijfsvloeroppervlakte**

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

### **2.6 verkoopvloeroppervlakte**

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



## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden met cultuurhistorische en landschapswaarden, te onderscheiden in:

1. volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven;
  2. volwaardige agrarische hulpbedrijven;
  3. volwaardige agrarische loondrijven;
  4. waterrecreatie;
  5. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen;
  6. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#)
- een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [3.4](#)

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in lid [3.1](#) onder a, b en c bedoelde functies, met dien verstande dat:

- op gronden gelegen aan de rivierzijde van de hoofdwaterkering:
  1. geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan;
  2. per functie de bestaande bebouwing eenmalig met maximaal 10% van de inhoud mag worden uitgebreid;

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
3. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat;
4. per volwaardig bedrijf is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen toegestaan;
6. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
7. het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas is niet toegestaan.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige (erf)afscheidingen	2 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. bouwhoogte gebouw)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- lichtmasten	9 m

### 3.3 Afwijking van de bouwregels

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

1. lid [3.2.2](#) onder a. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 3 m en 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat wordt aangetoond dat plaatsing binnen de aanduiding 'bouwvlak' uit een oogpunt van bedrijfsvoering niet doelmatig is;
2. b. lid [3.2.2](#) onder d. voor het oprichten van 1 bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf met een inhoud van ten hoogste 800 m<sup>3</sup>, mits de in lid [3.5a](#) bedoelde omgevingsvergunning is verleend;
3. c. lid [3.2.3](#) voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 9 m.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. een agrarisch loonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
2. een agrarisch hulpbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpbedrijf';
3. waterrecreatie in de vorm van een watersportvereniging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - waterrecreatie';
4. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens een smederij en een praktijk voor dierenartsen toegestaan;
5. nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
6. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn, voorzover niet bestaand, niet toegestaan;
7. het parkeren en stallen van auto's als bedoeld in artikel [24.5](#) is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

### 3.5 Afwijking van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Afwijking

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

1. lid [3.1](#) voor de vestiging van:
  2. niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;
  3. niet volwaardige agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;
4. lid [3.4](#) onder e. voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij volwaardige agrarische bedrijven in de vorm van:
  5. agrarische hulpbedrijven;
  6. bed and breakfast met ten hoogste 2 kamers of 6 gastenplaatsen per bedrijf;
  7. handel in paarden;
  8. het organiseren/uitvoeren van huifkartochten en spelvoorzieningen zoals Oud-Hollandse spelen;
  9. huisverkoop van bedrijfseigen of streekgebonden food-producten, mits:
    10. de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
    11. geen verkoop van andere producten, waaronder non-foodproducten plaatsvindt;
  12. kampeerterreinen in de vorm van minicampings bij volwaardige agrarische bedrijven met dien verstande dat:
    13. per bedrijf 1 minicamping is toegestaan;
    14. per minicamping te hoogste 15 standplaatsen voor caravans, campers of tenten zijn toegestaan;

15. per minicamping ten hoogste 1 sanitairgebouw met een vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> is toegestaan;
16. het oprichten van andere bebouwing, zoals trekkershutten of vakantiehuisjes niet is toegestaan,  
een en ander mits het kampeerterrein vanuit het omringende gebied adequaat aan het zicht wordt onttrokken;
17. pluktuinen;
18. het stallen van boten en caravans in gebouwen, met dien verstande dat:
  19. de oppervlakte van de stalling ten hoogste 750 m<sup>2</sup> beslaat, waarvan tenminste 500 m<sup>2</sup> in een gebouwde stalling;
  20. per bedrijf 1 gebouwde stalling is toegestaan;
21. het stallen van paarden tot maximaal 20 paarden per bedrijf, waarbij per volwaardig agrarisch bedrijf 1 onoverdekte longeerbak buiten, maar wel aansluitend aan het bouwperceel mag worden gerealiseerd.

### 3.5.2 Voorwaarden afwijking

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien genoegzaam wordt aangetoond dat de betreffende grond en bebouwing niet langer ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebruikt.
- 2.
3. De omgevingsvergunning bedoeld in lid [3.5.1](#) onder b. wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:
  4. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
  5. binnen het bouwvlak zelf plaatsvindt;
  6. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
  7. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied;
  8. de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast.
- 9.
10. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.5.1](#) onder b.6 wordt in ieder geval verleend onder de volgende voorwaarden:
  11. het gebruik van minicampings is uitsluitend toegestaan in de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
  12. buiten de onder in lid [3.5.2.3](#) onder a. bedoelde periode mogen geen kampeermiddelen op de minicamping aanwezig zijn;
  13. gebruik van kampeermiddelen voor al dan niet tijdelijke, niet-recreatieve huisvesting van personen is niet toegestaan;
  14. de nevenactiviteit wordt beëindigd als de agrarische hoofdactiviteit wordt beëindigd.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden met cultuurhistorische en landschapswaarden, te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een loonbedrijf, annex groothandel in 2<sup>e</sup> hands- en partijgoederen en landbouw-en grondverzet-machines, alsmede verhuur-, reparatie-, reinigings-, onderhouds- en stallingsbedrijf van landbouw- en grondverzetmachines ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf annex groothandel in 2<sup>e</sup> hands- en partijgoederen en landbouw- en grondverzet-machines".
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen,  
een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [4.4](#)

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- op gronden gelegen aan de rivierzijde van de hoofdwaterkering:
  1. geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan;
  2. per functie de bestaande bebouwing eenmalig met maximaal 10% van de inhoud mag worden uitgebreid;

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat;
- d. het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas is niet toegestaan.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige (erf)afscheidingen	2 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. bouwhoogte gebouw)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 4.3 Afwijking van de bouwregels

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

- a. lid [4.2.2](#) onder a. voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing, met

uitzondering van een dienstwoning, met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 12 m en 10% van de oppervlakte van de bijbehorende grond van het bedrijf voor zover gelegen binnen deze bestemming, met een maximum van 1000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de op te richten bebouwing:

- wordt gesitueerd aan of nabij de openbare weg;
  - vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar kan worden geacht.
- b. lid [4.2.3](#) voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 9 m.
- c. lid [4.2.3](#) voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een recreatief medegebruik, wanneer toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
2. de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn, voorzover niet bestaand, niet toegestaan;

#### **4.5 Afwijking van de gebruiksregels**

##### 4.5.1 Afwijking

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

- a. lid [4.1](#) voor de vestiging van niet grondgebonden agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;
- b. lid [4.4](#) onder a ten behoeve van een recreatief medegebruik gericht op de dagrecreatie van gronden en opstallen.

##### 4.5.2 Voorwaarden afwijking

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [4.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien genoegzaam wordt aangetoond dat de betreffende grond en bebouwing niet langer ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebruikt.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in lid [4.5.1](#) onder b. wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:
  - a. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
  - b. geen gebouwen buiten het bouwvlak of de met behulp van lid [4.3](#) onder a genoemde afwijkingsbevoegdheid op te richten bebouwing vereist;
  - c. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
  - d. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied;
  - e. de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast.
  - f. wordt beëindigd, indien de agrarische hoofdactiviteit wordt beëindigd.

## Artikel 5 Detailhandel - Volumineuze Detailhandel

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Volumineuze Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. detailhandel in meubels;
2. verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG;
3. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen;
4. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#);

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [5.3](#).

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat ondergrondse opslagtanks voor motorbrandstoffen ook buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
3. toegestaan zijn ten hoogste 2 bedrijfswoningen;
4. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige erfafscheidingen	3 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- lichtmasten	9 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. verkoop van motorbrandstoffen met LPG is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- b. het vulpunt voor het LPG-station is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'.

## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. beplantingen, grasvelden, bloemperken, tuinen
2. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, water en parkeervoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt 4 m.

## Artikel 7 Horeca

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

1. hotels;
2. restaurants;
3. café's;
4. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen
5. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#).

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

#### 7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige erfafscheidingen	3 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m



## Artikel 8 Maatschappelijk

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van:

- a. een zorgboerderij;
- b. een natuurinformatiecentrum;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [8.3](#)

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
1. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige erfafscheidingen	3 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zijn educatieve, zorgverlenende en agrarische activiteiten, zonder overnachtingsmogelijkheden voor zorgvragers toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - natuurinformatiecentrum' zijn toegestaan:
  1. informatieverstrekking en educatieve taken over natuur, natuurbeheer en natuurbescherming, inclusief het houden van voorlichtingsbijeenkomsten en presentaties voor leden van natuurverenigingen, scholen en gebruikers van het plangebied;
  2. kantooractiviteiten ten behoeve adviserende taken op het gebied van natuurregelgeving, natuurbescherming en natuurbeheer;
  3. recreatieve activiteiten verband houdende met natuureducatie, natuurbeheer en natuurbescherming, waaronder het organiseren van rondleidingen en rondritten door het gebied;

4. museumactiviteiten op het gebied van natuur, natuurbeheer en natuurbescherming;
5. het bestuderen, verzorgen, kweken, fokken, telen en het genezen van in het nabijgelegen natuurgebied voorkomende planten en dieren;
6. ondergeschikte horeca, met uitzondering nachtverblijf, tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
7. detailhandel in artikelen en producten die verband houden met de onder 1 t/m 6 genoemde activiteiten, tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

#### **8.4 Ontheffing gebruiksregels**

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

- lid [8.3](#) onder a. voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde artikelen en producten tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9 Natuur - 1

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 1' aangewezen gronden zijn primair bestemd natuurbehoud en secundair voor natuurontwikkeling en daarnaast voor :

- a. groenvoorzieningen;
- b. water, waaronder kreken;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen en parkeervoorzieningen
- d. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#),  
een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [9.4](#) .

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 9.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn:

- a. gebouwen ten behoeve van het onderhoud in de vorm van griendketen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt 4 m.

### 9.3 Afwijking van de bouwregels

#### 9.3.1 Afwijking

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

- lid [9.2.2](#) voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van uitkijktorens tot een hoogte van 9 m voor zover deze gesitueerd worden binnen de buitenkruinlijn van de waterkering.

#### 9.3.2 Advies

Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn kleinschalige parkeervoorzieningen met ten hoogste 20 parkeerplaatsen.
- b. een recreatief medegebruik is niet toegestaan.

### 9.5 Afwijking gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.4](#) onder b voor het toestaan van een recreatief medegebruik, gericht op de dagrecreatie, zoals rondleidingen door het gebied onder leiding van een gids, mits aangetoond wordt dat de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig worden verstoord.

### 9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en van werkzaamheden

#### 9.6.1 Vergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- d. kabels, energieleidingen, telecommunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart ;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

#### 9.6.2 Uitzondering

Het verbod in lid [9.6.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden.

#### 9.6.3 Voorwaarden

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [9.6.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de natuur niet onevenredig worden benadeeld.

## Artikel 10 Natuur - 2

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurontwikkeling;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water, waaronder kreken;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen
- f. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#), een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [10.4](#).

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- op gronden gelegen aan de rivierzijde van de hoofdwaterkering:
  - a. geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
  - b. per functie de bestaande bebouwing eenmalig met maximaal 10% van de inhoud mag worden uitgebreid

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van het onderhoud en de bestudering van de flora en fauna;
- b. de oppervlakte van en onderhoudsgebouw bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt 4 m.

### 10.3 Afwijking van de bouwregels

#### 10.3.1 Afwijking

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

- lid [10.2.3](#) voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van uitkijktorens tot een hoogte van 9 m voor zover deze gesitueerd worden binnen de buitenkruinlijn van de waterkering.

#### 10.3.2 Advies

Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij Rijkswaterstaat.

### 10.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- toegestaan zijn kleinschalige parkeervoorzieningen met ten hoogste 20 parkeerplaatsen.

## **10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en van werkzaamheden**

### **10.5.1 Vergunning**

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse afvoerleidingen,
- d. kabels, energieleidingen, telecommunicatieleidingen of transportleidingen voor gassen of vloeistoffen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging of onderhoud, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist voor het vrijhouden van lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart ;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

### **10.5.2 Uitzondering**

Het verbod in lid [10.5.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. tot het normale beheer en onderhoud behoren;
- b. noodzakelijk zijn voor het behoud en/of herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden.

### **10.5.3 Voorwaarden**

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [10.5.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de natuur niet onevenredig worden benadeeld.

## Artikel 11 Recreatie - 1

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatie;
- b. recreatieve dienstverlening;
- c. maneges of pensionstallen;
- d. volkstuinen;
- e. tuincentrum;
- f. agrarisch bedrijf;
- g. agrarisch loonbedrijf;
- h. natuurontwikkeling
- i. groenvoorzieningen;
- j. water, waterpartijen, recreatieplas en kreken;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, paden, parkeervoorzieningen, strandjes en speelvoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [11.3](#).

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 11.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan.

#### 11.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
  1. het bebouwd oppervlak bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven oppervlaktemaat;
  2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuincomplex' zijn toegestaan:
  1. een verenigingsgebouw met een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
  2. per tuin één gereedschapsberging met een oppervlakte van 4 m en een hoogte van 1 m.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- overige erfafscheidingen	3 m
- speelvoorzieningen	9 m
- lichtmasten	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een manege en/of pensionstal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- b. een volkstuincomplex is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - volkstuincomplex';

- c. een tuincentrum, waarvan een hoveniersbedrijf deel uitmaakt, al dan niet in combinatie met modeltuinen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', een en ander mits het centrum een oppervlakte van ten hoogste 2 ha beslaat;
- d. een agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van nevenactiviteiten niet is toegestaan. Opslag/koeling en overslag van agrarische producten is binnen deze aanduiding toegestaan;
- e. een agrarisch loonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- f. een recreatieplas met een oppervlakte van ten hoogste 20 ha is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieplas';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 1' is toegestaan een parkeerterrein met ten hoogste 50 parkeerplaatsen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 2' is toegestaan een parkeerterrein met tenminste 400 parkeerplaatsen en ten hoogste 750 parkeerplaatsen;
- i. toegestaan zijn kleinschalige parkeervoorzieningen met ten hoogste 20 parkeerplaatsen;
- j. niet toegestaan zijn zelfstandige detailhandel en horeca.

#### **11.4 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.3](#) onder j. voor:

- a. het uitoefenen van detailhandel die verband houdt en gericht is op de recreatieve functie van het gebied met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per recreatieondernemer;
- b. het uitoefenen van horeca-activiteiten met een verkoopvloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per recreatieondernemer;
- c. voor de vestiging van een bijenhoudersvereniging.



## Artikel 12 Recreatie - 2

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. natuurontwikkeling;
- c. water, waterpartijen en kreken;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, paden, parkeervoorzieningen, strandjes en speelvoorzieningen;
- e. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#), een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [12.3](#).

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 12.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 12.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn onderhoudsgebouwen ten behoeve van de in lid [12.1](#) genoemde doeleinden;

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de ten hoogste toegelaten bouwhoogte bedraagt voor:

- speelvoorzieningen	9 m
- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. voet antenne)	3 m
- overige antennemasten	5 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- toegestaan zijn kleinschalige parkeervoorzieningen met ten hoogste 20 parkeerplaatsen.

## Artikel 13 Tuin

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen en water, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [13.3](#).

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels.

#### 13.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. toegestaan is een aanbouw in de vorm van een overkapping voor met een breedte van ten hoogste 1,5 m en een diepte van ten hoogste 1,25 m vanuit de voorgevel; de overkapping mag, de voorgevel niet meegerekend, maximaal aan één zijde gesloten zijn;
- b. de ten hoogste toegelaten bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor:

- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
- direct aan de voorgevel geplaatste erfafscheidingen (max. 1,50 m diep)	1,80 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. indien de tuin mede wordt gebruikt als oprit tot de woning is het parkeren van auto's ter plaatse toegestaan.
- b. indien de tuin mede wordt gebruikt als ontsluiting van een naast het betreffende perceel gelegen andere functie dan wonen is het parkeren van auto's ten behoeve van de betreffende andere functie toegestaan.

## **Artikel 14 Verkeer**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, voet- en fietspaden, verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen;
- a. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 14.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

- a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

## **Artikel 15 Verkeer - Railverkeer**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. spoorwegen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, wegen, groen, water.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9.m.

## Artikel 16 Water

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. watergangen;
- b. waterhuishouding;
- c. verkeer te water,
- d. peilers ten behoeve van een brug voor het railverkeer;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals taluds, verhardingen en groen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [16.4](#).

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 16.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van peilers ten behoeve van een brug voor het railverkeer bedraagt ten hoogste 25 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 13 m.

### 16.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [16.2.1](#) ten behoeve van gebouwen voor het openbaar vervoer te water, mits:

- a. de oppervlakte ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

### 16.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen' zijn ligplaatsen voor recreatievaartuigen toegestaan.

## Artikel 17 Wonen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, verhardingen, groen en water;
1. alsmede ter bescherming van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' als bedoeld in artikel [26.5](#).

### 17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 17.2.1 Bouwen algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- op gronden gelegen aan de rivierzijde van de hoofdwaterkering:
  1. geen nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan;
  2. per functie de bestaande bebouwing eenmalig met maximaal 10% van de inhoud mag worden uitgebreid;

#### 17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

#### 17.2.3 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat aan de achterkant van de woning tot een diepte van maximaal 2,5 m buiten de aanduiding 'bouwvlak', alsmede aan de zijkant van de woning, een bouwhoogte is toegestaan van 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m of als de woning lager is, tot de bouwhoogte van de woning.

#### 17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste:

1. erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	1 m
2. overige erfafscheidingen	2 m
3. antennemasten op/aan een gebouwen (t.o.v. voet antenne)	3 m
4. overige antennemasten	5 m
5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte buiten de aanduiding 'bouwvlak' tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

### 17.3 Afwijking van de bouwregels

#### 17.3.1 Afwijking

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

- a. lid [17.2.3](#) onder b. voor het bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de tweede verdieping van de woning tot een maximum van 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning. Indien een tweede verdiepingvloer ontbreekt, mag de hoogte niet meer bedragen dan noodzakelijk voor voldoende stahoogte, met dien verstande dat de hoogte van 7 m niet mag worden overschreden.
- b. lid [17.2.3](#) onder b. voor het aan de zijkant van de woning bouwen van hogere aanbouwen en overkappingen, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 7 m of als de woning lager is, tot de hoogte van de woning.
- c. lid [17.2.3](#) onder b. voor het bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw met dien verstande dat:
  - 1. de hoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen, en
  - 2. de hoogte van 3 m op de perceelsgrens tussen woningen mag worden vermeerderd met maximaal de kortst gemeten horizontale afstand tot de bedoelde grens tot een hoogte van maximaal 3.5 m.
- d. lid [17.2.3](#) onder b. voor het op of binnen een afstand van 0,5 m vanaf de perceelsgrens bouwen van een kap op een aan- of bijgebouw tot een hoogte van maximaal 3,5 m indien:
  - 1. dat gelijktijdig op het naastgelegen perceel geschiedt, ofwel
  - 2. op het naastgelegen perceel op een afstand van maximaal 0,5 m vanaf de desbetreffende perceelsgrens al bebouwing hoger dan 3 m aanwezig is.
- e. lid [17.2.3](#) onder b. voor het toestaan van een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50.

#### **17.4 Specifieke gebruiksregel**

- a. Het erf van het perceel Zuidendijk 585 mag tevens gebruikt worden als in/uitrit en parkeergelegenheid ten behoeve van het eveneens op dit perceel gelegen loonbedrijf, annex groothandel.

## Artikel 18 Leiding

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een gasleiding met een diameter van 48 inch;
- b. een stikstofleiding met een diameter van 6 inch;
- c. een of meer waterleidingen van bovenlokale betekenis, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 18.2.1 Bouwen algemeen

1. ten behoeve van de in lid [18.1](#) bedoelde bestemming zijn toegestaan:
  2. nutsgebouwen;
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. 2. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 18.2.2 Gebouwen

Voor nutsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 10 m<sup>2</sup>.

#### 18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9 m.

### 18.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [18.2.1](#) onder 2, mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

#### 18.4.1 Vergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- c. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen.



#### 18.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [18.4.1](#) is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere grondbewerking en/of het onderhoud aan de leidingen betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

#### 18.4.3 Voorwaarden

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [18.4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden benadeeld.

#### 18.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding(en).

## Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hoogspanningsverbinding van 380 kV
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, en parkeervoorzieningen.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 19.2.1 Bouwen algemeen

1. Ten behoeve van de in lid [19.1](#) bedoelde bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
2. De krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 60m.

### 19.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [19.2.1](#) onder 2 mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en van werkzaamheden

#### 19.4.1 Vergunning

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

- a. het aanbrengen van bomen, opgaande en/of diepwortelende beplantingen;
- b. het plaatsen en het geplaatst houden van objecten, geen bouwwerken zijnde;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- d. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen.

#### 19.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [19.4.1](#) is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere grondbewerking betreffen en de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

#### 19.4.3 Overleg

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [19.4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden benadeeld.

#### 19.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding(en).

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie - 1**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie-1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarde, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### **20.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 20.2.1 Algemeen

1. bouwen ten behoeve van de in lid [20.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
2. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 20.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [20.2.1](#) onder 2 mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **20.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2.1](#) onder 2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden**

#### 20.4.1 Vergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

#### 20.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [20.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel [20.4.1](#) omgevingsvergunning is verleend.

#### 20.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [20.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 20.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### **21.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 21.2.1 Algemeen

1. bouwen ten behoeve van de in lid [21.1](#) bedoelde bestemming is niet toegestaan;
2. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 21.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid [21.2.1](#) onder 2. mag worden gebouwd ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- c. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 1 m cm beneden het maaiveld;
- d. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **21.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [21.2.1](#) onder 2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden**

#### 21.4.1 Vergunning

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het verlagen van het waterpeil.

#### 21.4.2 Uitzondering

Het verbod in lid [21.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 1 m onder het huidige maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel [21.3](#) omgevingsvergunning is verleend.

#### 21.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [21.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuur-historische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 21.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van:

- a. waterkering;
- b. gemalen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en parkeervoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#).

### 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 22.2.1 Bouwen algemeen

1. Ten behoeve van de in lid [22.1](#) bedoelde bestemming zijn toegestaan:
  2. gemalen, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
  3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. De krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 9m.

### 22.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [22.2.1](#) onder 2 mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.



## HOOFDSTUK 3 Algemene regels

### Artikel 23 Antidubbelregel

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 24 Algemene bouwregels

#### 24.1 Wet geluidhinder

Woningen gelegen binnen een zone als bedoeld in de wet geluidhinder mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens de wet geldende voorkeursgrenswaarden, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarden.

#### 24.2 Bestaande bouwwerken

1. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### 24.3 Ondergronds bouwen

##### 24.3.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

##### 24.3.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid [24.3.1](#) onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

#### 24.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en

reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

## **24.5 Parkeren, laden en lossen**

### 24.5.1 Parkeren

Tenzij elders in de regels anders is bepaald. dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### 24.5.2 Laden en lossen

Tenzij elders in de regels anders is bepaald. moet, indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### 24.5.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden [24.5.1](#) en [24.5.2](#):

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

### **25.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' gelegen gebouwen als geurgevoelig object;
- b. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de gronden;
- c. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- e. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

### **25.2 Beroepsuitoefening aan huis**

#### 25.2.1 Gebruiksregel

Het gebruik van ruimten van een woning ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep, is niet in strijd met de regels van dit plan voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woonruimten met inbegrip van aan- en uitbouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de beroepsactiviteit in de woonruimten uitvoert dient tevens bewoner van die woonruimten te zijn;
- c. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. op eigen terrein dient te worden voorzien in de parkeer- en stallingsbehoefte die het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep oproept;

- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- g. aan de buitenzijde van de woonruimten of elders op het bouwperceel mogen geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het vrije beroep of het aan huis verbonden beroep worden aangebracht;
- h. de uitoefening van een vrij beroep en/of een aan huis verbonden beroep is niet toegestaan in bijgebouwen.

#### 25.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [25.2.1](#) onder b, c, d en f voor:

- a. het hebben van meer dan één arbeidsplaats;
- b. meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer voor zover die activiteiten blijkens een advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid geen onevenredige hinder voor de omgeving zullen veroorzaken en vanuit planologisch oogpunt ter plaatse acceptabel kunnen worden geacht;
- c. voor het parkeren op de openbare weg voor zover dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. voor een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit, uitsluitend in verband met het vrije beroep en/of het aan huis verbonden beroep dat in de woonruimten wordt uitgeoefend.

## **Artikel 26 Algemene aanduidingsregels**

### **26.1 Geurzone**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

### **26.2 Waterwingebied**

#### 26.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied':

- a. is ten behoeve van het waterwingebied geen bebouwing toegestaan;
- b. zijn de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 24, 26 en 27 toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.

#### 26.2.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#) met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [26.2.1](#) onder a. voor bebouwing ten behoeve van de waterwinning, mits:
  1. wordt aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is voor de exploitatie en bescherming van het voor de drinkwatervoorziening bestemde grondwater;
  2. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 3,5 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van gebouwen ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 13 m bedraagt.
- b. lid [26.2.1](#) onder b. mits wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming

#### 26.2.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.2.2](#) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van het waterwingebied omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van het waterwingebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

#### 26.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

#### 26.2.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' en zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
2. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
3. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
4. het indrijven van voorwerpen.

#### 26.2.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [26.2.4.1](#) is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 29.1 de belangen van het waterwingebied niet onevenredig worden geschaad.

#### 26.2.4.3 Beoordeling

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.2.4.1](#) is slechts toelaatbaar met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#) en indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van het waterwingebied niet onevenredig worden benadeeld.

#### 26.2.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van het waterwingebied.

### 26.3 Grondwaterbeschermingsgebied

#### 26.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is:

- a. is ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied geen bebouwing toegestaan;
- b. zijn de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen en toelaatbare bouwwerken niet toegestaan.

#### 26.3.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel [29.1](#) met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [26.3.1](#) voor bebouwing ten behoeve van de grondwaterbescherming, mits:
  1. wordt aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is voor de exploitatie en bescherming van het voor de drinkwatervoorziening bestemde grondwater;
  2. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 3,5 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van gebouwen ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 13 m bedraagt;
- b. lid 26.3.1 voor bebouwing ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming.

#### 26.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.3.2](#) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden

#### 26.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden

##### 26.3.4.1 Vergunning

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
2. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, en/of ontginnen van gronden, het aanleggen van drainage en het aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
3. aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
4. het indrijven van voorwerpen.
- 5.

#### 26.3.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid [26.3.4.1](#) is niet van toepassing zover deze werken en werkzaamheden de reguliere groundbewerking betreffen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 29.1 de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied niet onevenredig worden geschaad.

6.

#### 26.3.4.3 Beoordeling

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.3.4.1](#) is met inachtneming van het bepaalde in artikel 29.1 slechts toelaatbaar, indien en voor zover door deze werken en werkzaamheden de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied niet onevenredig worden benadeeld.

7.

#### 26.3.4.4 Advies

1. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.3.4.1](#) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## 26.4 Veiligheidszone - lpg

### 26.4.1 Bouwregels

In afwijking van de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met een omgevingsvergunning ingevolge de artikelen en toelaatbare bouwwerken, mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', voorzover niet bestaand, geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

### 26.4.2 Gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is gebruik voor kwetsbare of beperkt kwetsbare functies, voorzover niet bestaand, niet toegestaan.

## **26.5 Cultuurhistorische waarden**

### 26.5.1 Bescherming cultuurhistorische waarden

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden gehandhaafd te worden.

### 26.5.2 Sloopvergunning

#### 26.5.2.1 Omgevingsvergunning voor het slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) een bouwwerk of werk met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen of te vernietigen.

#### 26.5.2.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.5.2.1](#) wordt uitsluitend verleend indien uit cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

### 26.5.3 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een als zodanig op de verbeelding aangeduid werk of landschapselement van cultuurhistorische betekenis geheel of gedeeltelijk te veranderen.

### 26.5.4 Voorwaarden

Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [26.5.3](#) is slechts toelaatbaar indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat de cultuurhistorische waarden van het werk of landschapselement niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

## **Artikel 27 Algemene afwijkingsregels**

### **27.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels voor wat betreft de bouw van kunstobjecten (uitingen van beeldende kunst) tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.
- b. de op de kaart dan wel in de regels aangegeven maten en getallen, mits:
  1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- c. de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m;
- d. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.

### **27.2 Voorwaarden**

De in lid [27.1](#) bedoelde afwijking wordt slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

## **Artikel 28 Algemene wijzigingsregels**

### **28.1 Wijziging bestemming Agrarisch met waarden - 1**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Agrarisch met waarden - 1 wijzigen voor de vestiging van één kinderdagverblijf, met dien verstande dat:

- a. vestiging uitsluitend is toegestaan binnen en overeenkomstig de bouwmogelijkheden van een bestaand bouwperceel;
- b. ten hoogste 25 opvangplaatsen zijn toegestaan;
- c. vestiging niet is toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding';
- d. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied.

### **28.2 Wro - wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 1' wijzigen voor de bouw van één nieuwe woning per aangeduid wijzigingsgebied, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de sloop van alle binnen het wijzigingsgebied aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, moet zijn verzekerd;
2. de inhoud van de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
  - a. de bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 10 m;
  - b. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

### **28.3 Wro - wijzigingsgebied 2**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 2' wijzigen voor het realiseren van horeca (uitgezonderd nachtverblijf) , met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m en een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> en voor het realiseren van een onderhoudsgebouw met een bouwhoogte van ten hoogste 8 m en een oppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

### **28.4 Wro - wijzigingsgebied 3**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 3' wijzigen voor de bouw van een nieuwe recreatieve bedrijfswoning per wijzigingsgebied een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig recreatief bedrijf;
- b. per bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 10 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

### **28.5 Wro - wijzigingsgebied 4**

(Vervallen bij raadsbesluit d.d. 13 november 2012)

## 28.6 Wro - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 5' de bestemming van gronden aangewezen voor 'Agrarisch met waarde - 2' als volgt te wijzigen:

- a. wijziging in de bestemming 'Recreatie - 1' een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 11, met dien verstande dat:
  1. maneges en pensionstallen, volkstuinten, een tuincentrum, een agrarisch loonbedrijf en een recreatieplas als bedoeld in bedoeld in artikel 11, lid 1 onder sub c, d, e en g niet zijn toegelaten;
  2. direct aansluitend op de gronden aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie - parkeerterrein 2' (bestemming 'Recreatie - 1'), als uitbreiding van dat parkeerterrein, de aanleg van parkeerplaatsen is toegestaan, met dien verstande dat de capaciteit van het terrein als geheel niet meer dan 750 parkeerplaatsen mag bedragen;
  3. ter plaatse van de percelen Provincialeweg 111 en 111a per recreatiebedrijf 1 bedrijfswoning is toegestaan, een en ander onder de volgende voorwaarden:
    - a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig recreatief bedrijf;
    - b. per recreatiebedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan;
    - c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
    - d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 10 m;
    - e. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
    - f. de geluidbelasting van bedrijfswoningen mag ten hoogste 53 dB bedragen.
  4. voordat tot wijziging wordt overgegaan, daar waar de bestemming Agrarisch met waarde 2 samenvalt met een dubbelbestemming Leiding, het bepaalde in artikel [29.1](#) in acht wordt genomen.
- b. wijziging ter plaatse van het perceel Provinciale weg 111c, voor de bouw van één nieuwe woning, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de sloop van alle binnen het wijzigingsgebied aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, moet zijn verzekerd;
  2. de inhoud van de woning met bijbehorende aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 800 m<sup>3</sup>;
  3. de bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 10 m;
  4. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
  5. de geluidbelasting van de woning mag ten hoogste 53 dB bedragen.Deze wijziging is niet toegelaten nadat gebruik is gemaakt van het bepaalde onder a. sub 3 van dit lid.



## Artikel 29 Overige regels

### 29.1 Voorrangsregeling

- a. Voor zover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
  1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 22 Waterstaat-Waterkering;
  2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 18 Leiding;
  3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 26.2 Waterwingebied;
  4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 26.3 Grondwater-beschermingsgebied;
  5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 20 Waarde-Archeologie 1;
  6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel 21 Waarde-Archeologie 2; en
  7. in de zevende plaats de bepalingen van artikel 19 Leiding-Hoogspannings-verbinding.
  
- b. Voorzover de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen met de aanduidingen Wro-zone wijzigingsgebied 1 t/m 3 en 5 dient bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de dijkbeheerder en/of de leidingbeheerder(s).

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 30 Overgangsrecht bouwwerken**

#### **30.1 Overgangsrecht**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

#### **30.2 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 30.1 met maximaal 10%.

#### **30.3 Uitzondering**

Lid 30.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **Artikel 31 Overgangsrecht gebruik**

#### **31.1 Overgangsrecht**

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

#### **31.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 31.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **31.3 Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 31.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **31.4 Uitzonderingen**

Lid 31.1, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 32 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "regels van het bestemmingsplan Nieuwe Dordtse Biesbosch."