

Ontwerp-bestedingsplan

# Dijkverlegging Cortenoever

Gemeente Brummen

Regels

Datum: 13 november 2012

Projectnummer: 90763.03

ID: NL.IMRO.0213.BPBG700004-on01

ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier  
**ruimte voor de rivier** ruimte voor de rivier  
ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier ruimte voor de rivier



Waterschap Veluwe

Colofon:

SAB projectteam CoVo

Projectleider: Wouter Akkerman

Planoloog: Klaas van Haaften

Jurist: Jelmer Hasper

Tekenaar: Rens Menting

SAB

Bezoekadres

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ ARNHEM

Correspondentieadres

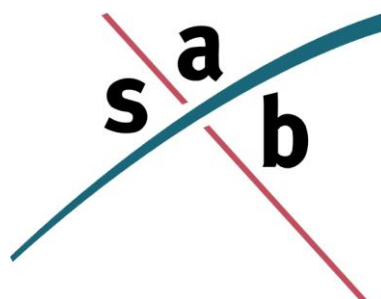
Postbus 479

6800 AL ARNHEM

T: 026-3576911

F: 026 3576611

I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)



# INHOUD

## REGELS

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleidende regels</b>               | <b>3</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                              | 3         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                        | 10        |
| <br>       |  |           |
| <b>2</b>   | <b>Bestemmingsregels</b>               | <b>11</b> |
| Artikel 3  | Agrarisch - Rivierverruiming           | 11        |
| Artikel 4  | Agrarisch - Uiterwaarden               | 14        |
| Artikel 5  | Agrarisch met waarden - Landschap      | 16        |
| Artikel 6  | Bedrijf                                | 24        |
| Artikel 7  | Gemengd                                | 26        |
| Artikel 8  | Landhuis                               | 30        |
| Artikel 9  | Natuur                                 | 34        |
| Artikel 10 | Verkeer                                | 36        |
| Artikel 11 | Water                                  | 37        |
| Artikel 12 | Waterkering                            | 39        |
| Artikel 13 | Wonen                                  | 44        |
| Artikel 14 | Leiding - Riool                        | 48        |
| Artikel 15 | Waarde - Archeologie                   | 49        |
| Artikel 16 | Waarde - Archeologie hoog/middelhoog   | 52        |
| Artikel 17 | Waarde - Archeologie laag              | 55        |
| Artikel 18 | Waarde - EHS                           | 58        |
| Artikel 19 | Waterstaat - Kade                      | 59        |
| Artikel 20 | Waterstaat - Waterstaatkundige functie | 61        |
| <br>       |  |           |
| <b>3</b>   | <b>Algemene regels</b>                 | <b>63</b> |
| Artikel 21 | Anti-dubbeltelregel                    | 63        |
| Artikel 22 | Algemene bouwregels                    | 63        |
| Artikel 23 | Algemene gebruiksregels                | 63        |
| Artikel 24 | Algemene aanduidingsregels             | 64        |
| Artikel 25 | Algemene afwijkingsregels              | 65        |
| Artikel 26 | Overige regels                         | 65        |
| <br>       |  |           |
| <b>4</b>   | <b>Overgangs- en slotregels</b>        | <b>66</b> |
| Artikel 27 | Overgangsrecht                         | 66        |
| Artikel 28 | Slotregel                              | 67        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Toegelaten functies
- Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten

## **Separate bijlagen**

- Bijlage 3: Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp
- Bijlage 4: Passende beoordeling Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo

## **De verbeelding**

Verbeelding met legenda

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1 het plan

het bestemmingsplan Dijkverlegging Cortenoever van de gemeente Brummen;

### 2 bijlagen bij de regels

de navolgende bijlagen maken deel uit van de regels:

Bijlage 1: Toegelaten functies

Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo,  
TM Technisch Ontwerp

Bijlage 4: Passende beoordeling Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo

### 3 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0213.BPBG700004-on01 met bijbehorende regels en bijlagen;

### 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;

### 5 aan-huis-gebonden bedrijf

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2), danwel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

### 6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

### 7 aardwetenschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen, zoals steilranden en bodemtypen;

### 8 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

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

## **9 agrarisch bedrijf**

een bedrijf met agrarische doeleinden;

## **10 agrarische doeleinden**

doeleinden die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of het telen van gewassen, met uitzondering van glastuinbouw, tenzij anders is bepaald in deze regels;

## **11 archeologische waarde**

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

## **12 bed and breakfast**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;

## **13 bestaand**

**bij bouwwerken:** bestaande bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig waren of krachtens een verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen worden of mogen worden gebouwd;  
**bij gebruik:** bestaand gebruik dat bestond op het tijdstip ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

## **14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

## **15 bijgebouw**

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

## **16 bouwen**

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

## **17 bouwvlak**

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

## **18 bouwwerk**

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

### **19 cultuurhistorische waarde**

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

### **20 detailhandel**

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

### **21 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten**

het verkopen van producten die door het toegelaten bedrijf zijn voortgebracht, geteeld of vervaardigd;

### **22 dienstwoning**

een (gedeelte van een) gebouw, noodzakelijk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, belast met het beheer van en/of toezicht op het krachtens deze regels toegelaten (agraris) bedrijf of instelling;

### **23 diepploegen**

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

### **24 ecologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de aanwezigheid en samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten EHS en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000<sup>1</sup>;

### **25 escortbedrijf**

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

### **26 extensief recreatief medegebruik**

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, (water)fietsen en kanoën;

### **27 gebouw**

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

---

<sup>1</sup> Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten EHS en instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000 wordt verwezen naar de paragraaf 3.3 respectievelijk de bijlage behorende bij de toelichting.

### **28 groepsaccommodatie**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor recreatief verblijf door groepen van personen waarin gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van keuken en verblijfsruimten;

### **29 hobbymatige basis houden van dieren**

het uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding houden van dieren waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan € 3.000 standaardopbrengst (SO);

### **30 hoofdgebouw**

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

### **31 huishouden**

zelfstandige bewoning door een persoon, een gezin of een andere, minder traditionele woonvorm, waarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning, van continuïteit in de samenstelling van de groep en van een zekere mate van onderlinge verbondenheid;

### **32 intensieve veehouderij**

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of een deel daarvan dat gebruikt wordt voor het houden van vee, pluimvee, nertsen, konijnen, vissen en wormen waarbij dit houden geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

### **33 kas**

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

### **34 kernkwaliteiten**

de belangrijkste landschappelijke en ecologische kenmerken van de onderscheiden delen van het beschermde gebied. Het behoud van de identiteit van de onderscheiden delen is alleen mogelijk als deze kernkwaliteiten niet worden aangetast;

### **35 landhuis**

een gebouw of een complex van gebouwen dat vanwege zijn cultuurhistorische, architectonische en monumentale waarde in relatie met zijn cultuurhistorisch waardevolle omgeving als waardevol wordt beschouwd;

### **36 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;



### **37 manege**

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- en ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit genereren van inkomsten;

### **38 minicamping**

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van maximaal 25 mobiele kampeermiddelen;

### **39 mobiele kampeermiddelen**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan (geen stacaravan zijnde), die uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt wordt uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

### **40 natuur**

alle levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten EHS en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000<sup>2</sup>;

### **41 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de aanwezigheid en de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten EHS en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000<sup>2</sup>;

### **42 nevenfuncties**

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de hoofdactiviteit binnen een bouwperceel;

### **43 nutsvoorziening**

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

### **44 omgevingsvergunning**

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

### **45 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

---

<sup>2</sup> Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten EHS en instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000 wordt verwezen naar de toelichting.

**46 opgaande teelt of gewas**

teelt of gewas hoger dan 30 cm;

**47 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

**48 paardenbak**

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

**49 peil**

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

**50 permanente bewoning**

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

**51 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoning van erotische-pornografische aard plaatsvindt. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, seks theater, of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**52 (sleuf)silo**

een bouwwerk - geen mestopslagplaats zijnde - voor het opslaan van agrarische producten;

**53 stacaravan**

een gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot recreatief woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit gebouw wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

**54 Standaardbedrijfsopbrengst (SO)**

de gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald volgens de Landbouwtelling van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

### **55 teeltondersteunende voorzieningen**

bouwwerken, niet zijnde kassen, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen; hieronder wordt mede begrepen afdekfolies;

### **56 theeschenkerij**

een horecabedrijf dat als nevenfunctie bij een andere hoofdfunctie is gesitueerd en is gericht op het overdag verstrekken van dranken en etenswaren;

### **57 verblijfsrecreatie**

een vorm van recreatief verblijf, buiten het hoofdverblijf/de eerste woning elders van de gebruikers, waarbij sprake is van overnachting(en) anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of vaartuig of overnachting(en) bij familie of kennissen;

### **58 waterbeheerder**

een beheerder zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet;

### **59 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

### **60 waterkwaliteit**

de chemische kwaliteit zowel als de ecologische kwaliteit van de oppervlaktewateren en van het grondwater;

### **61 woning**

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

### **62 zorgboerderij**

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen met bij behorende activiteiten zoals training, educatie en therapie, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

### 2.1 **Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten, c.q. gerekend:

**1. de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

**2. de oppervlakte van een bouwwerk**

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

**3. de goothoogte van een bouwwerk**

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

**4. de inhoud van een bouwwerk**

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

**5. ondergeschikte bouwdelen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, luifels, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- of kroonlijsten, overstekende daken goten, erkers, serres, balkons, trappen, bordessen, funderingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan één meter bedraagt.

### 2.2 **Uitzondering goothoogte dakkapellen en wolfseinden**

Bij de berekening van de goothoogte worden wolfseinden en dakkapellen buiten beschouwing gelaten.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Rivierverruiming

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "Agrarisch - Rivierverruiming" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a agrarische doeleinden;
  - b het behoud en beheer van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf en weidevogels;
  - c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met tevens ondergeschikt:
  - d het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - e verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping met maximaal 25 mobiele kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat:
    - 1 buiten de periode van 1 april tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
    - 2 voor de berekening van het aantal kampeermiddelen tevens de kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' binnen de bestemming "Gemengd" worden meegerekend;
  - f extensief recreatief medegebruik;
  - g bestaande fiets- en wandelpaden;  
met daarbij behorende:
  - h bestaande ontsluitingswegen en -paden.
- 3.1.2 Paardenbakken zijn niet toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal bedraagt 1,25 m, met dien verstande dat sleufsilos, mestplaten of -silos en overkappingen niet mogen worden gebouwd.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- 3.3.1 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder gerekend het opslaan van materialen en goederen.
- 3.3.2 Het bepaalde in 3.3.1 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.2 voor het oprichten van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de paardenbak mag uitsluitend aansluitend aan de bestemmingen "Wonen" worden toegelaten mits wordt aangetoond dat dit niet binnen de bestemming "Wonen" kan worden gerealiseerd. De maximale afmetingen van de paardenbak bedragen 20 bij 60 m;

- b de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50 m;
- c de activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Lichtmasten mogen niet worden gebouwd;
- d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- e de initiatiefnemer dient een door het college goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- f het oprichten van een paardenbak aansluitend aan de bestemming "Wonen" is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.

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

- 3.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
  - b aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
  - d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
  - e aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
  
- 3.5.2 Uitzonderingen vergunningsplicht  
 Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
  - a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agraris) gebruik en onderhoud binnen en buiten het bouwvlak;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.
  
- 3.5.3 Afwegingscriteria  
 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:
  - a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;

- b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

## Artikel 4 **Agrarisch - Uiterwaarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

- 4.1.1 De voor "Agrarisch - Uiterwaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a agrarische doeleinden;
  - b het behoud en beheer van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf en weidevogels;
  - c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met tevens ondergeschikt:
  - d het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - e extensief recreatief medegebruik;  
met daarbij behorende:
  - f bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - g bestaande ontsluitingswegen en –paden.
- 4.1.2 Paardenbakken zijn niet toegestaan.

### **4.2 Bouwregels**

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 1,25 m bedraagt, met dien verstande dat sleufsilos, mestplaten of –silos en overkappingen niet mogen worden gebouwd.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

- 4.3.1 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder gerekend het opslaan van materialen en goederen.
- 4.3.2 Het bepaalde in 4.3.1 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

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

- 4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
  - b aanleggen en verharding van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
  - d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
  - e aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.



#### 4.4.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.

#### 4.4.3 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- f daarmee de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS niet significant worden aangetast.

## Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschap

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor "Agrarisch met waarden - Landschap" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a agrarische doeleinden, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan;
  - b een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege';
  - c het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf en beslotenheid / houtopstanden;
  - d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e het behoud van vliegroutes van vleermuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – vliegroute 2';
- met tevens ondergeschikt:
- f het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
  - g het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - h detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgeproduceerde producten, met dien verstande dat maximaal 25 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van bebouwing mag worden gebruikt voor detailhandel in eigen voortgebrachte en streekgeproduceerde producten;
  - i extensief recreatief medegebruik, voor zover de onder c genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast;
  - j bestaande fiets- en wandelpaden;
- met daarbij behorende:
- k erven;
  - l parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak;
  - m bestaande ontsluitingswegen en -paden.
- 5.1.2 Paardenbakken zijn niet toegestaan.

### 5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan.
- a voor *gebouwen* geldt het volgende:
    - 1 uitsluitend mag binnen het bouwvlak worden gebouwd;
    - 2 het bestaand aantal dienstwoningen geldt als maximum;
    - 3 voor de dienstwoningen geldt dat de bestaande oppervlakte met maximaal 25% mag worden vergroot tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
    - 4 indien de bestaande oppervlakte van de dienstwoning meer dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt, geldt deze oppervlakte als maximum bij herbouw. (Ingeval de bestaande oppervlakte minder bedraagt dan 150 m<sup>2</sup> geldt de regeling zoals vermeld in artikel 5.2.1 sub a, onder 3);
    - 5 de herbouw van de dienstwoning is mogelijk waarbij de nieuwe bebouwingscontour op enig punt is geprojecteerd op maximaal 3 m van de bestaande bebouwingscontour;

- 6 voor de dienstwoningen, de bedrijfsgebouwen en bijgebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen;

| gothoogte / bouwhoogte (in meters) |        |
|------------------------------------|--------|
| dienstwoningen                     | 3 / 9  |
| bijgebouwen                        | 3 / 6  |
| bedrijfsgebouwen                   | 6 / 10 |

- 7 ingeval de bestaande oppervlakte, gothoogte en bouwhoogte van de dienstwoningen en bedrijfsgebouwen groter of hoger zijn dan de in de vorige leden genoemde maten, gelden deze als maximum;
- 8 kassen zijn tot een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> toegelaten, dan wel de bestaande (vergunde) oppervlakte;
- 9 de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de manege ter plaatse van de aanduiding 'manege' bedraagt maximaal 1.204 m<sup>2</sup>;
- b voor *teeltondersteunende voorzieningen* geldt het volgende:
- 1 de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 4,5 m;
  - 2 de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,25 m;
  - 3 teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend buiten het bouwvlak worden gebouwd voor zover tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - a gebouwd aansluitend aan het bouwvlak;
    - b gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
    - c uitsluitend toegestaan in de periode van 1 april tot en met 31 oktober.
- c voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde*, *niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen*, geldt het volgende:
- 1 de in onderstaande tabel opgenomen *bouwwerken geen gebouwen zijnde*, *niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen*, zijn uitsluitend op het bouwvlak toegestaan met de volgende maximale bouwhoogte:

| bouwwerken geen gebouwen zijnde | bouwhoogte (in meters) |
|---------------------------------|------------------------|
| zwembaden                       | 0,1                    |
| sleufsilos                      | 2,5                    |
| verlichtings- en vlaggenmasten  | 8                      |
| mestsilos                       | 4                      |
| silos                           | 12                     |
| overkappingen                   | 3                      |

- 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – vliegroute 2' is buitenverlichting amberkleurig;
- 3 de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- 4 de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag maximaal 2 m bedragen met uitzondering van schuttingen en andere terreinafscheidingen, die gelegen zijn voor de voorgevel of in het verlengde daarvan, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 1 meter;
- 5 de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1,25 m.

- 5.2.2 Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee wordt slechts verleend, indien uit een rapportage blijkt dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- 5.3.1 het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a onder 1 voor de overschrijding van de grens van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de oppervlakte van het bouwvlak mag aan één zijde met maximaal 300 m<sup>2</sup> worden uitgebreid;
  - b de (bedrijfsmatige) noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - d de overschrijding betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met ligging van huidige bouwvlak;
  - e de overschrijding van de grens is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.
- 5.3.2 het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a onder 1 voor het toestaan van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a schuilstallen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van hobbydieren van een particulier. Dat wil zeggen het dusdanig houden van dieren dat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten;
  - b er dient sprake te zijn van aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal in het kader van dierenwelzijn;
  - c schuilstallen dienen aan de randen van het perceel te worden gepositioneerd of in de hoek van een perceel, bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden.
  - d schuilstallen zijn toegestaan als hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het karakteristieke landschap. Zo nodig worden eisen gesteld aan landschappelijke inpassing.
  - e het dient te gaan om solitair gelegen weilanden. Indien een weiland aansluit, of gelegen is binnen een afstand van 250 m van het bestemmingsvlak Wonen van de aanvrager, dan dient de schuilgelegenheid binnen het bestemmingsvlak (woonperceel van de aanvrager) en binnen de vigerende bouwregels te worden gerealiseerd. Indien de woning van de aanvrager binnen de bebouwde kom ligt geldt de eis van 250 m niet.
  - f de maximale oppervlakte bedraagt 30 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.
- 5.3.3 het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a onder 2 voor het toestaan van een tweede agrarische dienstwoning binnen het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de (bedrijfsmatige) noodzaak in verband met controle en toezicht buiten normale werkuren en op niet voorziene tijdstippen dient te zijn aangetoond. Deze (bedrijfsmatige) noodzaak wordt beoordeeld aan de hand van de criteria aard, de omvang en de continuïteit van het bedrijf. De milieuhygiënische toelaatbaarheid dient te worden aangetoond;
  - b natuur- en landschapswaarden worden niet onevenredig aangetast;
  - c er is geen sprake van een elders gesitueerde tweede dienstwoning;

- d vooraf dient een advies te worden ingewonnen bij de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen of bij een gelijkwaardig ter zake deskundig bureau of persoon.
- 5.3.4 het bepaalde in artikel 5.2.1 sub c voor het oprichten van antennemasten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a antennemasten mogen niet worden geplaatst op Rijksmonumenten;
  - b de bouwhoogte mag niet meer dan 40 m bedragen;
  - c de technische noodzaak dient te worden aangetoond.
- 5.3.5 het bepaalde in artikel 5.2.1 sub c onder 1 voor het bouwen van sleufsilos en mestplaten buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de gezamenlijke oppervlakte van de sleufsilos en mestplaten bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
  - b de bedrijfsmatige noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - d het bouwen/plaatsen van sleufsilos en mestplaten buiten het bouwvlak betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met ligging van huidige bouwvlak;
  - e het bouwen/plaatsen van sleufsilos en mestplaten buiten het bouwvlak is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

- 5.4.1 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het opslaan van materialen en goederen in de open lucht buiten het bouwvlak met uitzondering van kuilvoerplaten die aansluitend aan het bouwvlak mogen worden opgericht;
- 5.4.2 Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 5.5.1 het bepaalde in artikel 5.1.1 sub a voor het exploiteren van een minicamping, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het bevoegd gezag kan de initiatiefnemer om een advies vragen van de Stichting Advisering Agrarische Bedrijven of een gelijkwaardig terzake deskundig bureau of persoon om aan te tonen dat het bedrijf een minimale bedrijfsomvang heeft van € 3.000 standaardbedrijfsopbrengst;
  - b de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - d het parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak;
  - e de activiteit betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de agrarische activiteit;
  - f de activiteit leidt niet tot extra hinder voor omwonenden;

- g het terrein dient gesitueerd te worden op of direct aansluitend aan het bouwvlak. De sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend op het bouwvlak toegelaten;
  - h stacaravans zijn niet toegestaan;
  - i de initiatiefnemer dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan te overleggen. De minicamping dient op verantwoorde wijze te worden ingepast in het landschap;
  - j gebruik van de gronden als minicamping is niet toegestaan van 1 november tot en met 31 maart;
- 5.5.2 het bepaalde in artikel 5.1.1 sub a voor het toestaan van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij de niet-agrarische activiteit ondergeschikt blijft aan de (agrarische) hoofdactiviteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a uitsluitend niet-agrarische nevenactiviteiten zoals die voorkomen in bijlage 1 “Toegelaten functies” of functies die in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen zijn, worden toegelaten;
  - b de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - d het parkeren behorende bij het niet-agrarische gebruik vindt plaats binnen het bouwvlak;
  - e de activiteit betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de agrarische activiteit en de activiteit leidt niet tot extra hinder voor omwonenden;
  - f de oppervlakte van de bebouwing die hiervoor mag worden benut bedraagt maximaal 350 m<sup>2</sup>;
  - g er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.
- 5.5.3 het bepaalde in artikel 5.1.2 voor het oprichten van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de paardenbak dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Het oprichten van een paardenbak aansluitend aan het bouwvlak, of aansluitend aan de bestemmingen “Wonen”, “Gemengd” of “Landhuis”, kan worden toegelaten als wordt aangetoond dat dit niet binnen het bouwvlak dan wel de bestemmingen “Wonen”, “Gemengd” of “Landhuis”, kan worden gerealiseerd. De maximale afmetingen van de paardenbak bedragen 20 bij 60 m;
  - b de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - c de activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Lichtmasten mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of binnen de bestemmingen “Wonen”, “Gemengd” of “Landhuis” worden geplaatst en hebben een bouwhoogte van maximaal 8 m.;
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - e de initiatiefnemer dient een door het college goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;

- f het oprichten van een paardenbak aansluitend aan het bouwvlak of aansluitend op de bestemmingen “Wonen”, “Gemengd” of “Landhuis” is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.
- 5.5.4 het bepaalde in artikel 5.1.1 sub a voor het toestaan van een bed and breakfast en/of een theeschenkerij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de gezamenlijke maximale oppervlakte voor deze nevenfunctie bedraagt 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bed and breakfast uitsluitend in de woning en aangebouwde bijgebouwen is toegestaan met een omvang van maximaal 5 kamers;
  - b het parkeren behorende bij de activiteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
  - c de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen ( en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad).
- 5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 5.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
  - b aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
  - d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
  - e aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - f vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben.
- 5.6.2 Uitzonderingen vergunningsplicht
- Het in artikel 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud binnen en buiten het bouwvlak;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
  - d het aanleggen van erfverhardingen binnen het bouwvlak;
  - e het normale beheer en/of onderzoek op of in de gronden ter plaatse van de bestemming “Waarde - Archeologie hoog/middelhoog” of “Waarde - Archeologie laag”;
  - f werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het ‘Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp’ zoals opgenomen in de bijlage.

### 5.6.3 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.6.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

## 5.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

### 5.7.1 het wijzigen van de vorm van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot. De totale oppervlakte van de gronden voor zover deze binnen de bestemming "Waarde - EHS" zijn gesitueerd blijft door de vormwijziging onveranderd;
- b de aanwezige bouwwerken blijven gesitueerd binnen de begrenzing van het gewijzigde bouwvlak;
- c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- d de vormwijziging betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met het huidige bouwvlak;
- e de vormwijziging van bouwvlak is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.

### 5.7.2 het vergroten van de afmetingen van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oppervlakte van het perceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf mag maximaal worden uitgebreid met 0,5 ha met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak na wijziging niet meer dan 2 ha mag;
- b de (bedrijfsmatige) noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond;
- c de initiatiefnemer dient een advies in te winnen bij de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen of bij een gelijkwaardig terzake deskundig bureau of persoon;
- d de aanwezige bouwwerken blijven gesitueerd binnen de begrenzing van het gewijzigde bouwvlak;
- e de vergroting van het bouwvlak betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de huidige mogelijkheden;



- f er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - g het vergroten van het bouwvlak is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.
- 5.7.3 het wijzigen van de gronden binnen het bouwvlak in de bestemming "wonen" en eventueel deels in de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap" zonder bouwvlak;
- a het wonen vindt uitsluitend plaats in de bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin de dienstwoning is gelegen;
  - b bij wijziging wordt het bouwvlak van de verbeelding verwijderd en omgezet in de bestemming "Wonen";
  - c uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie "Wonen";
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- 5.7.4 een niet agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a het betreft een bedrijf zoals opgenomen in bijlage 1 "Toegelaten functies" en is aangemerkt als vervolgactiviteit, of een functie dat in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen is;
  - b de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing hiervoor bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  - c maximaal 50% van de onbebouwde gronden van het voormalige agrarische bouwvlak mag gebruikt worden als erf en als zodanig worden verhard;
  - d het parkeren, laden en lossen behorende bij het niet-agrarische gebruik vindt plaats binnen het bouwperceel;
  - e het agrarische bouwvlak wordt verwijderd en een gedeelte van die gronden wordt omgezet in een bestemming "Bedrijf";
  - f de omvang van het nieuwe bouwperceel (bestemmingsvlak) mag niet meer bedragen dan 75% van het agrarische bouwvlak;
  - g de dienstwoning blijft gehandhaafd;
  - h de overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
  - i de wijziging betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de agrarische activiteit;
  - j de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - k er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - l nieuwbouw wordt toegestaan indien de bestaande bebouwing aantoonbaar niet geschikt is voor de nieuwe functie en met nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit aantrekkelijk wordt verbeterd;
  - m de initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan te overleggen waaruit blijkt dat de functie goed in het landschap kan worden ingepast.

## Artikel 6 **Bedrijf**

### 6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, zijnde een rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- b uitsluitend een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'; met tevens ondergeschikt:
- c bij het bedrijf behorende erven, voor onder andere parkeervoorzieningen; met de daarbij behorende:
- d groenvoorzieningen;
- e gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f ontsluitingsvoorzieningen en paden.

### 6.2 **Bouwregels**

6.2.1 Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij moeten de aanduidingen in acht worden genomen en

a voor *gebouwen* ten behoeve van de rioolwaterzuiveringsinstallatie geldt het volgende:

- 1 de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 3.575 m<sup>2</sup>;
- 2 voor de bedrijfsgebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen;

| gothoogte / bouwhoogte (in meters) |        |
|------------------------------------|--------|
| bedrijfsgebouwen                   | 6 / 10 |

b voor *gebouwen* ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt het volgende:

- 1 de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- 2 voor de gebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen;

| gothoogte / bouwhoogte (in meters) |       |
|------------------------------------|-------|
| bedrijfsgebouwen                   | 4 / 4 |

c voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde* ten behoeve van de rioolwaterzuiveringsinstallatie geldt het volgende:

- 1 de bestaande oppervlakte aan overkappingen geldt als maximum;
- 2 de maximale bouwhoogte is in onderstaande tabel vermeld:

| bouwwerken geen gebouwen zijnde | bouwhoogte (in meters) |
|---------------------------------|------------------------|
| overkappingen                   | 3                      |
| verlichtings- en vlaggenmasten  | 8                      |

- 3 de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van schuttingen en andere terreinafscheidingen waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 3 meter.

- d voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde* ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het oprichten van antennemasten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b de technische noodzaak dient te worden aangetoond.

## Artikel 7 Gemengd

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een zorgboerderij;
- b maximaal 2 bedrijfswoningen uitsluitend in het hoofdgebouw;
- c verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie; met tevens ondergeschikt:
  - d het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf;
  - e het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - f detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgeproduceerde producten;
  - g verblijfsrecreatie in de vorm van een minicamping met maximaal 25 mobiele kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat:
    - 1 buiten de periode van 1 april tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
    - 2 voor de berekening van het aantal kampeermiddelen tevens de kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' binnen de bestemming "Agrarisch - Rivierverruiming" worden meegerekend;
  - h bed & breakfast, met dien verstande dat:
    - 1 maximaal 5 kamers tot een totale oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> gebruikt mogen worden voor Bed & Breakfast;
    - 2 er voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota, wat inhoudt dat er per kamer minimaal 1 extra parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden;
  - i een hoogstam fruitboomgaard uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'; met daarbij behorende:
    - j gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
    - k erf, tuin en parkeervoorzieningen;
    - l ontsluitingsvoorzieningen en paden.

### 7.2 Bouwregels

7.2.1 Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij moeten de aanduidingen in acht worden genomen en

- a voor *gebouwen* geldt het volgende:
  - 1 de oppervlakte van het hoofdgebouw en de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Max. oppervlakte hoofdgebouw | Max. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen |
| 733 m <sup>2</sup>           | 172 m <sup>2</sup>                        |

- 2 de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 m;
- 3 de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m;
- 4 de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 4 m;

- 5 de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 10 m;
- 6 bijgebouwen zoals bedoeld onder 1 mogen in de vorm van kassen worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van kassen niet meer dan 150 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- 7 voor zover de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bijgebouwen meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> geldt dat bij vervanging van de bijgebouwen, maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van de te vervangen bijgebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per bijgebouw en naar keuze om te zetten in één of meerdere bijgebouwen;
- 8 de herbouw van gebouwen is mogelijk waarbij de nieuwe bebouwingscontour op enig punt is geprojecteerd op maximaal 3 m van de bestaande bebouwingscontour;
- 9 maximaal 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- 10 de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de zorgboerderij en de groepsaccommodatie bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de groepsaccommodatie maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen.

b voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde* geldt het volgende:

- 1 de maximale bouwhoogte hiervan is in onderstaande tabel vermeld:

| bouwwerken geen gebouwen zijnde | bouwhoogte (in meters) |
|---------------------------------|------------------------|
| zwembaden                       | 0,1                    |
| overkappingen                   | 3                      |
| verlichtings- en vlaggenmasten  | 8                      |

- 2 de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- 3 de gezamenlijke oppervlakte van de overkappingen mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- 4 bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 2 m bedragen met uitzondering van schuttingen en andere terreinafscheidingen, die gelegen zijn voor de voorgevel of in het verlengde daarvan, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 1 meter.

### **7.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 7.3.1 het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij de niet-agrarische activiteit ongeschikt blijft aan de hoofdactiviteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a uitsluitend niet-agrarische nevenactiviteiten zoals die voorkomen in bijlage 1 "Toegelaten functies" of functies die in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen zijn, worden toegelaten;
  - b de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;

- d de activiteit betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de agrarische activiteit en de activiteit leidt niet tot extra hinder voor omwonenden;
  - e de oppervlakte van de bebouwing die hiervoor mag worden benut bedraagt maximaal 350 m<sup>2</sup>;
  - f er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.
- 7.3.2 het bepaalde in artikel 7.1 voor het oprichten van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de maximale afmetingen van de paardenbak bedragen 20 bij 60 m;
  - b de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - c de activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Lichtmasten mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of binnen de bestemming "Wonen" worden geplaatst en hebben een bouwhoogte van maximaal 8 m.;
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - e de initiatiefnemer dient een door het college goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- 7.4.1 de functie 'wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a het wonen vindt uitsluitend plaats in een bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin een dienstwoning is gelegen;
  - b uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie 'wonen';
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- 7.4.2 een niet agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a het betreft een bedrijf zoals opgenomen in bijlage 1 "Toegelaten functies" en is aangemerkt als vervolgactiviteit, of een functie dat in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen is;
  - b de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing hiervoor bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  - c maximaal 50% van de onbebouwde gronden van het voormalige agrarische bouwvlak mag gebruikt worden als erf en als zodanig worden verhard;
  - d het parkeren, laden en lossen behorende bij het niet-agrarische gebruik vindt plaats binnen het bouwperceel;
  - e minimaal één dienstwoning blijft gehandhaafd;
  - f de overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
  - g de wijziging betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu;
  - h de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;

- i er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- j nieuwbouw wordt toegestaan indien de bestaande bebouwing aantoonbaar niet geschikt is voor de nieuwe functie en met nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk wordt verbeterd;
- k de initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan te overleggen waaruit blijkt dat de functie goed in het landschap kan worden ingepast.

## Artikel 8 Landhuis

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Landhuis" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing, tuinen, gewassen en houtopstanden;
- b maximaal 5 woningen, met dien verstande dat de woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- c behoud, beheer en herstel van landschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf, beslotenheid / houtopstanden en weidevogels;
- d instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - Rijksmonument';

met tevens ondergeschikt:

- e het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf;
  - f detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgeproduceerde producten;
  - g het op hobbymatige basis houden van dieren;
- met daarbij behorende:
- h erven, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - i ontsluitingswegen en -paden.

### 8.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan en

- a voor *gebouwen* en overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen maximaal 515 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b voor *gebouwen* geldt voorts het volgende:
  - 1 voor de gebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt:

| <b>goothoogte / bouwhoogte (in meters)</b> |         |
|--|---------|
| hoofdgebouw (landhuis)                     | 12 / 15 |

- 2 maximaal 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;

- c voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde* geldt voorts het volgende:

- 1 de maximale bouwhoogte hiervan is in onderstaande tabel vermeld:

| <b>bouwwerken geen gebouwen zijnde</b> | <b>bouwhoogte (in meters)</b> |
|--|-------------------------------|
| zwembaden                              | 0,1                           |
| overkappingen                          | 3                             |
| verlichtings- en vlaggenmasten         | 8                             |



- 2 de oppervlakte van een zwembad mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- 3 bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen met uitzondering van schuttingen en andere terreinafscheidingen, die gelegen zijn voor de voorgevel of in het verlengde daarvan, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 1 meter.

### **8.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 8.3.1 het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van een bed and breakfast en/of een theeschenkerij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a de maximale oppervlakte voor deze nevenfunctie bedraagt 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bed and breakfast is toegestaan met een omvang van maximaal 5 kamers per gebouw;
  - b het parkeren behorende bij de activiteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
  - c de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen ( en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad).
- 8.3.2 het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij de niet-agrarische activiteit ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a uitsluitend niet-agrarische nevenactiviteiten zoals die voorkomen in bijlage 1 “Toegelaten functies” of functies die in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen zijn, worden toegelaten;
  - b de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - d de activiteit betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de agrarische activiteit en de activiteit leidt niet tot extra hinder voor omwonenden;
  - e de oppervlakte van de bebouwing die hiervoor mag worden benut bedraagt maximaal 350 m<sup>2</sup>;
  - f er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.
- 8.3.3 het bepaalde in artikel 8.1 voor het oprichten van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a de maximale afmetingen van de paardenbak bedragen 20 bij 60 m;
  - b de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - c de activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Lichtmasten mogen uitsluitend binnen het bouwvlak of binnen de bestemming “Wonen” worden geplaatst en hebben een bouwhoogte van maximaal 8 m.;

- d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- e de initiatiefnemer dient een door het college goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

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

- 8.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
  - b aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
  - d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
  - e aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - f vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben.
- 8.4.2 Uitzonderingen vergunningsplicht
- Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
  - d het aanleggen van erfverhardingen;
  - e werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.
- 8.4.3 Afwegingscriteria
- De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:
- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
  - b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
  - c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;

- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- 8.5.1 de functie 'wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a het wonen vindt uitsluitend plaats in een bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin een dienstwoning is gelegen;
  - b uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie "Wonen";
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- 8.5.2 een niet agrarisch bedrijf met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - a het betreft een bedrijf zoals opgenomen in bijlage 1 "Toegelaten functies" en is aangemerkt als vervolgactiviteit, of een functie dat in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen is;
  - b de oppervlakte van de bebouwing hiervoor bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>;
  - c maximaal 50% van de onbebouwde gronden van het voormalige agrarische bouwvlak mag gebruikt worden als erf en als zodanig worden verhard;
  - d het parkeren, laden en lossen behorende bij het niet-agrarische gebruik vindt plaats binnen het bouwperceel;
  - e de wijziging betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu;
  - f de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - g er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - h nieuwbouw wordt toegestaan indien de bestaande bebouwing aantoonbaar niet geschikt is voor de nieuwe functie en met nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit aantrekkelijk wordt verbeterd;
  - i de initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan te overleggen waaruit blijkt dat de functie goed in het landschap kan worden ingepast.

## Artikel 9 **Natuur**

### 9.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
  - b waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- c bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 9.2 **Bouwregels**

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan, waarvoor geldt dat:

- a de bouwhoogte van een hoogzit of een uitkijktoren ten behoeve van natuurbeleving en faunabeheer maximaal 7 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m mag bedragen.

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

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

- a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
- e aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben;
- g bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- h diepploegen.

9.3.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
- d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.

### 9.3.3 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische - en/of landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische - en/of cultuurhistorische -waarden van de gronden.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen grond is bestemd voor:

- a verharde wegen en paden;
- b uitsluitend onverharde wegen en paden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde wegen';
- c het behoud van vliegroutes van vleermuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – vliegroute 1';  
met tevens ondergeschikt
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

10.2.1 Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan waarvoor geldt:

- a de bouwhoogte van bewegwijzering en verlichtingsmasten bedraagt maximaal 8 m;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

10.2.2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 10.2.1 gelden voor lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – vliegroute' tevens de volgende bouwregels:

- a verlichting is amberkleurig;
- b het betreft een conische paaltopmast;
- c alsmede één van de volgende regels:
  - 1 de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 1 m, of;
  - 2 de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 m, waarbij de lichtmasten uitsluitend branden bij gebruik van de bestemming; na het passeren dooft het licht.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het oprichten van antennemasten, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b de technische noodzaak dient te worden aangetoond.

## Artikel 11 Water

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden.

### 11.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan waarvoor geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

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

- 11.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
  - b aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  - c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
  - d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
  - e aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - f vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben.
- 11.3.2 Uitzonderingen vergunningsplicht
- Het in artikel 11.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
  - d werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.

### 11.3.3 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.



## Artikel 12 Waterkering

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
  - b de bescherming van de waterkering;
  - c het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de waterkering;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.
- 12.1.2 De voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mede bestemd voor:
- a de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, zijnde een rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- met tevens ondergeschikt:
- b bij het bedrijf behorende erven, voor onder andere parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- c groenvoorzieningen;
  - d bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- 12.1.3 De voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – rivierverruiming' mede bestemd voor:
- a agrarische doeleinden;
  - b het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf en beslotenheid / houtopstanden;
  - c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met tevens ondergeschikt:
- d het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - e extensief recreatief medegebruik;
  - f bestaande fiets- en wandelpaden;
- met daarbij behorende:
- g bestaande ontsluitingswegen en –paden.
- 12.1.4 De voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uiterwaarden' mede bestemd voor:
- a agrarische doeleinden;
  - b het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf ;
  - c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met tevens ondergeschikt:
- d het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - e extensief recreatief medegebruik
- met daarbij behorende:
- f bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - g bestaande ontsluitingswegen en –paden.

- 12.1.5 De voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding ‘ specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschap’ mede bestemd voor:
- a agrarische doeleinden, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan;
  - b het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf en beslotenheid / houtopstanden;
  - c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met tevens ondergeschikt:
- d het op hobbymatige basis houden van dieren;
  - e extensief recreatief medegebruik, voor zover de onder b genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast;
  - f bestaande fiets- en wandelpaden;
- met daarbij behorende:
- g bestaande ontsluitingswegen en –paden;
- met dien verstande dat paardenbakken niet zijn toegestaan.
- 12.1.6 De voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding ‘verkeer’ mede bestemd voor:
- a verkeersvoorzieningen;
  - b verharde wegen en paden;
- met tevens ondergeschikt
- c groenvoorzieningen, beplanting;
  - d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- 12.1.7 De voor “Waterkering” aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding ‘water’ mede bestemd voor:
- a waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - b instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden.

## **12.2 Bouwregels**

- 12.2.1 Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterkering toegestaan waarvoor geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.
- 12.2.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.1 zijn bestaande bouwwerken toegestaan op de bestaande locatie met de bestaande oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte.

## **12.3 Afwijken van de bouwregels**

- 12.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf’, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag maximaal de bestaande oppervlakte bedragen;
  - b de maximale bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
  - c de maximale bouwhoogte van verlichtings- en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
  - d de maximale bouwhoogte van schuttingen en andere terreinafscheidingen mag maximaal 3 m bedragen;
  - e de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen;
  - f advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

- 12.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 40 m bedragen;
  - b de technische noodzaak dient te worden aangetoond.
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rivierverruiming', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 1,25 m bedraagt;
  - b sleufsilos, mestplaten en overkappingen mogen niet worden gebouwd;
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uiterwaarden', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,25 m;
  - b sleufsilos, mestplaten en overkappingen mogen niet worden gebouwd;
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.5 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschap', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,25 m;
  - b teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd;
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.6 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van schuilstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschap', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a schuilstallen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van hobbydieren van een particulier; dat wil zeggen het dusdanig houden van dieren dat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten;
  - b er dient sprake te zijn van aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal in het kader van dierenwelzijn;
  - c schuilstallen dienen aan de randen van het perceel te worden gepositioneerd of in de hoek van een perceel, bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden;
  - d schuilstallen zijn toegestaan als hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan het karakteristieke landschap; zo nodig worden eisen gesteld aan landschappelijke inpassing;
  - e het dient te gaan om solitair gelegen weilanden; indien een weiland aansluit, of gelegen is binnen een afstand van 250 m van het bestemmingsvlak Wonen van de aanvrager, dan dient de schuilgelegenheid binnen het bestemmingsvlak (woonperceel van de aanvrager) en binnen de vigerende bouwregels te worden gerealiseerd; indien de woning van de aanvrager binnen de bebouwde kom ligt geldt de eis van 250 m niet;

- f de maximale oppervlakte bedraagt 30 m<sup>2</sup>;
  - g de bouwhoogte maximaal bedraagt 3 m.
  - h advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.7 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschap', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 40 m bedragen;
  - b de technische noodzaak dient te worden aangetoond.
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.8 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van sleufsilos en mestplaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschap', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de gezamenlijke oppervlakte van de sleufsilos en mestplaten buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
  - b de bedrijfsmatige noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond;
  - c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
  - d het bouwen/plaatsen van sleufsilos en mestplaten betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de ligging van huidige bouwvlak;
  - e het bouwen/plaatsen van sleufsilos en mestplaten is alleen toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kernkwaliteiten van het landschap.
  - f advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.9 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte van bewegwijzering en verlichtingsmasten bedraagt maximaal 8 m;
  - b de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen;
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.10 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van antennemasten ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 40 m bedragen;
  - b de technische noodzaak dient te worden aangetoond.
  - c advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.
- 12.3.11 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'water', met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte mag maximaal 2 m mag bedragen;
  - b advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

## **12.4 Specifieke gebruiksregels**

- 12.4.1 Bij het aanleggen en in stand houden van de waterkering dienen onverminderd het bepaalde in artikel 12.1 de volgende regels in acht genomen te worden:
- a de hoogte van de waterkering ten opzichte van NAP bedraagt minimaal 9,10 m en maximaal 9,20 m;
  - b de kruinbreedte van de waterkering bedraagt minimaal 5 m;
  - c de taludhelling van de waterkering is 1:3 of flauwer.
- 12.4.2 Onder gebruik in strijd met de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – rivierverruiming', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uiterwaarden' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschap' wordt in ieder geval gerekend het opslaan van materialen en goederen met uitzondering van (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

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

- 12.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen;
  - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
  - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
  - f het scheuren van grasland;
- 12.5.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 wordt slechts verleend, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 12.5.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, zijn of mogen worden uitgevoerd.;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.

## Artikel 13 Wonen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met tevens ondergeschikt:

- a het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b het op hobbymatige basis houden van dieren;
- c instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - Rijksmonument';
- d waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'water';
- e het behoud van vliegroutes van vleermuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – vliegroute 2';

met daarbij behorende:

- f gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g erven voor onder andere tuinen en parkeervoorzieningen;
- h ontsluitingswegen en –paden.

### 13.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij moeten de aanduidingen in acht worden genomen en

a voor *gebouwen* geldt het volgende:

- 1 het aantal toegelaten woningen bedraagt maximaal het bestaande aantal, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, dan wel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- 2 de oppervlakte van het hoofdgebouw en de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| Adres                   | Max. oppervlakte hoofdgebouw | Max. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen |
|-------------------------|------------------------------|---|
| Holthuiserweg 7         | 102 m <sup>2</sup>           | 40 m <sup>2</sup>                         |
| Piepenbeltweg 1         | 724 m <sup>2</sup>           | 60 m <sup>2</sup>                         |
| Piepenbeltweg 1a        | 247 m <sup>2</sup>           | 75 m <sup>2</sup>                         |
| Piepenbeltweg 5         | 535 m <sup>2</sup>           | 0 m <sup>2</sup>                          |
| Piepenbeltweg 13,       | 56 m <sup>2</sup>            | 8 m <sup>2</sup>                          |
| Piepenbeltweg 15        | 59 m <sup>2</sup>            | 0 m <sup>2</sup>                          |
| Piepenbeltweg 17        | 76 m <sup>2</sup>            | 20 m <sup>2</sup>                         |
| Piepenbeltweg 19        | 101 m <sup>2</sup>           | 63 m <sup>2</sup>                         |
| Piepenbeltweg 21        | 66 m <sup>2</sup>            | 746 m <sup>2</sup>                        |
| Piepenbeltweg 23        | 62 m <sup>2</sup>            | 133 m <sup>2</sup>                        |
| Weg naar het Ganzenei 3 | 171 m <sup>2</sup>           | 20 m <sup>2</sup>                         |
| Weg naar het Ganzenei 4 | 124 m <sup>2</sup>           | 150 m <sup>2</sup>                        |

- met dien verstande dat in aanvulling op het bepaalde in de tabel ten behoeve van de woningen aan de Piepenbeltweg 13, 15 en 17 tevens een gezamenlijk bijgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 82 m<sup>2</sup>;
- 3 de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld onder 1 en 2 mag eenmalig worden vergroot, met dien verstande dat:
    - a de oppervlakte van het hoofdgebouw met niet meer dan 10% mag toenemen tot maximaal 150 m<sup>2</sup>;
    - b de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen met niet meer dan 10% mag toenemen tot maximaal 75 m<sup>2</sup>;
    - c het bepaalde in dit lid niet van toepassing is op het gezamenlijk bijgebouw ten behoeve van de woningen aan de Piepenbeltweg 13, 15 en 17, zoals bedoeld onder 2;
  - 4 in afwijking van het bepaalde onder 2 en 3 bedraagt de oppervlakte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – binnendijks' maximaal 125% van de bestaande oppervlakte, tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
  - 5 in afwijking van het bepaalde onder 2 en 3 bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de bij hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – binnendijks' behorende bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  - 6 voor zover de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bijgebouwen meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup> geldt dat bij vervanging van de bijgebouwen, maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van de te vervangen bijgebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per bijgebouw en naar keuze om te zetten in één of meerdere bijgebouwen;
  - 7 de herbouw van het hoofdgebouw is mogelijk waarbij de nieuwe bebouwingscontour op enig punt is geprojecteerd op maximaal 3 m van de bestaande bebouwingscontour;
  - 8 voor de hoofdgebouwen en de daarbij behorende bijgebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen:

| goothoogte / bouwhoogte (in meters) |       |
|-------------------------------------|-------|
| hoofdgebouwen                       | 3 / 9 |
| bijgebouw                           | 3 / 6 |

- met dien verstande dat voor zover de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is opgenomen, de goot/ en bouwhoogten maximaal de ter plaatse aangegeven hoogten bedragen;
- 9 ingeval de bestaande goothoogte en bouwhoogte van een hoofdgebouw of van bijgebouwen en overkappingen groter of hoger zijn dan de in de vorige leden genoemde maten, gelden deze als maximum;
  - 10 onder het peil gelegen kelders en verblijfsruimten mogen de bebouwingscontour van het hoofdgebouw niet overschrijden.

b voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde* geldt het volgende:

- 1 de maximale bouwhoogte hiervan is in onderstaande tabel vermeld:

| bouwwerken geen gebouwen zijnde | bouwhoogte (in meters) |
|---------------------------------|------------------------|
| zwembaden                       | 0,1                    |
| overkappingen                   | 3                      |
| verlichtings- en vlaggenmasten  | 8                      |

- 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – vliegroute 2' is buitenverlichting amberkleurig;
- 3 de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- 4 de gezamenlijke oppervlakte van de overkappingen mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- 5 bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 2 m bedragen met uitzondering van schuttingen en andere terreinafscheidingen, die gelegen zijn voor de voorgevel of in het verlengde daarvan, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 1 meter.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2 sub a onder 1 voor het gebruik van het hoofdgebouw voor meerdere woningen (splitsen van woningen), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de splitsing betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu;
- b de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
- c er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- d indien de woning is aangeduid als "Rijksmonument" dient het behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebouw verzekerd te zijn;
- e de woning en een daarmee in verbinding staand gebouw, is als een aaneengesloten bouwmassa te typeren en heeft een inhoud van minimaal 900 m<sup>3</sup> waardoor twee volwaardige woningen van minimaal 80 m<sup>2</sup> kunnen worden opgericht. Bij een inhoud van 1500 m<sup>3</sup> of meer kunnen er drie zelfstandige woningen in ondergebracht worden met een oppervlakte van minimaal 80 m<sup>2</sup> per woning;
- f de oppervlakte van het te splitsen gebouw wordt niet vergroot;
- g de kenmerkende bouwvorm van het betreffende gebouw wordt gehandhaafd;
- h de totale oppervlakte van bijgebouwen van de beide gesplitste woningen gezamenlijk mag niet meer bedragen dan reeds voor de nog niet gesplitste woning was toegestaan volgens artikel 13.2;
- i de overige aanwezige - niet-karakteristieke - gebouwen worden gesloopt.

### **13.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 13.4.1 Het bepaalde in artikel 13.1 voor het oprichten van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de maximale afmetingen van de paardenbak bedragen 20 bij 60 m;
  - b de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - c de activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Lichtmasten hebben een hoogte van maximaal 8 m.;
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;



- e de initiatiefnemer dient een door het college goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- 13.4.2 Het bepaalde in artikel 13.1 voor het toestaan van een bed and breakfast en/of een theeschenkerij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de maximale oppervlakte voor deze nevenfunctie bedraagt 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bed and breakfast uitsluitend in de woning en aangebouwde bijgebouwen is toegestaan met een omvang van maximaal 5 kamers;
  - b het parkeren behorende bij de activiteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
  - c de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
  - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen (en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad).

## Artikel 14 Leiding - Riool

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a een rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool';
- b de aanleg, het beheer, het onderhoud en de bescherming van die leiding; met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

14.2.1 Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan waarvoor geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

14.2.2 Het bepaalde in artikel 14.2.1 is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1 en artikel 14.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende, andere bestemmingen (basisbestemming), mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende rioolpersleiding en vooraf ter zake een schriftelijk bindend advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

14.4.1 Het is verboden, behoudens het bepaalde in artikel 14.4.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in artikel 14.1, de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- b het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning, ophoging of het verrichten van andere grondwerkzaamheden met een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld waaronder ploegen;
- c het aanbrengen van verhardingen;
- d het aanbrengen van voorwerpen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld.

14.4.2 Uitzonderingsregels omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het in artikel 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarmee legaal is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het 'Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp' zoals opgenomen in de bijlage.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 15.2 Bouwregels

- 15.2.1 De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- 15.2.2 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 15.2.1 genoegzaam blijkt dat:
- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - b schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.
- 15.2.3 In de situatie als bedoeld in artikel 15.2.2, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 15.2.4 Het bepaalde in 15.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - b een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - c een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
  - d een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- 15.2.5 Indien het bepaalde in artikel 15.2.3, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- 15.2.6 Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 15.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 15.2.3, is het bepaalde in artikel 15.2.4, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 15.2.2, 15.2.3 en 15.2.5 is van overeenkomstige toepassing.

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

- 15.3.1 Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 15.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van burgemeester en wethouders (aanlegactiviteit) de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
- a afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
  - b heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  - c verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - d aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - e aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - f het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- 15.3.2 Het verbod als bedoeld in artikel 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 2 van toepassing is;
  - b een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  - c reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  - d mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
  - e ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- 15.3.3 De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- 15.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 15.3.3 genoegzaam blijkt dat:
- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - b schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- 15.3.5 In de situatie als bedoeld in artikel 15.3.4, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 15.3.6 Indien het bepaalde in artikel 15.3.5, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

- 15.3.7 Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 15.3.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 15.3.5, is het bepaalde in artikel 15.3.2, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 15.3.4, 15.3.5 en 15.3.6 is van overeenkomstige toepassing.

#### **15.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- 15.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor “Waarde - Archeologie” aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- 15.4.2 Bij een besluit als bedoeld in artikel 15.4.1 geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

## Artikel 16 Waarde - Archeologie hoog/middelhoog

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie hoog/middelhoog" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 16.2 Bouwregels

- 16.2.1 De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- 16.2.2 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 16.2.1 genoegzaam blijkt dat:
- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - b schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.
- 16.2.3 In de situatie als bedoeld in artikel 16.2.2, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 16.2.4 Het bepaalde in 16.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - b een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - c een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
  - d een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- 16.2.5 Indien het bepaalde in artikel 16.2.3, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- 16.2.6 Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 16.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 16.2.3, is het bepaalde in artikel 16.2.4, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 16.2.2, 16.2.3 en 16.2.5 is van overeenkomstige toepassing.

- 16.3 Omgevingsvergunning voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 16.3.1 Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 16.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van burgemeester en wethouders (aanlegactiviteit) de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
- a afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
  - b heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  - c verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - d aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - e aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - f het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- 16.3.2 Het verbod als bedoeld in artikel 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 2 van toepassing is;
  - b een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  - c reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  - d mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
  - e ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- 16.3.3 De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- 16.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 16.3.3 genoegzaam blijkt dat:
- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - b schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- 16.3.5 In de situatie als bedoeld in artikel 16.3.4, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 16.3.6 Indien het bepaalde in artikel 16.3.5, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

- 16.3.7 Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 16.3.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 16.3.5, is het bepaalde in artikel 16.3.2, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 16.3.4, 16.3.5 en 16.3.6 is van overeenkomstige toepassing.

#### **16.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- 16.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor “Waarde - Archeologie hoog/middelhoog” aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- 16.4.2 Bij een besluit als bedoeld in artikel 16.4.1 geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.



## Artikel 17 Waarde - Archeologie laag

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie laag" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 17.2 Bouwregels

- 17.2.1 De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- 17.2.2 Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 17.2.1 genoegzaam blijkt dat:
- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.
- 17.2.3 In de situatie als bedoeld in artikel 17.2.2, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 17.2.4 Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
  - een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
- 17.2.5 Indien het bepaalde in artikel 17.2.3, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- 17.2.6 Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 17.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 17.2.3, is het bepaalde in artikel 17.2.4, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 17.2.2, 17.2.3 en 17.2.5 is van overeenkomstige toepassing.

- 17.3 Omgevingsvergunning voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 17.3.1 Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 17.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van burgemeester en wethouders (aanlegactiviteit) de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
- a afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
  - b heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  - c verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - d aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - e aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - f het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- 17.3.2 Het verbod als bedoeld in artikel 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 2 van toepassing is;
  - b een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
  - c reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  - d mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
  - e ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- 17.3.3 De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- 17.3.4 Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 17.3.3 genoegzaam blijkt dat:
- a er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
  - b schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- 17.3.5 In de situatie als bedoeld in artikel 17.3.4, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  - c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- 17.3.6 Indien het bepaalde in artikel 17.3.5, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

- 17.3.7 Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 17.3.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 17.3.5, is het bepaalde in artikel 17.3.2, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 17.3.4, 17.3.5 en 17.3.6 is van overeenkomstige toepassing.

#### **17.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- 17.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor “Waarde - Archeologie laag” aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- 17.4.2 Bij een besluit als bedoeld in artikel 17.4.1 geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

## Artikel 18 Waarde - EHS

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - EHS" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

### 18.2 Specifieke gebruiksregels

#### 18.2.1 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in dit plan, wordt niet genomen indien sprake is van een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied, met dien verstande dat significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmering vormt voor het nemen van dat besluit:

- a voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
- b voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
  - 2 er is geen reëel alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
  - 3 de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
  - 4 voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

#### 18.2.2 Advies

Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, of een wijzigingsbevoegdheid, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap.

## **Artikel 19 Waterstaat - Kade**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de kade;
- b de bescherming van de kade;
- c een inlaat ten behoeve van de instroom van water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – inlaat 1';
- d een inlaat ten behoeve van de instroom van water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – inlaat 2';
- e een uitlaat ten behoeve van de uitstroom van water ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – uitlaat';
- f het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de kade; met bijbehorende onderhoudspaden en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### **19.2 Bouwregels**

19.2.1 In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen mogen op de in artikel 19.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 4 m bedraagt.

19.2.2 Het bepaalde in artikel 19.2.1 is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2 voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van de kade.

### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

19.4.1 Bij het aanleggen en in stand houden van de kade dienen onverminderd het bepaalde in artikel 19.1 de volgende regels in acht genomen te worden:

- a de hoogte van de kade ten opzichte van NAP bedraagt minimaal 10,40 m en maximaal 11,85 m;
- b in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van een inlaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – inlaat 1' ten opzichte van NAP minimaal 9,14 m en maximaal 9,42 m;
- c in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van een inlaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – inlaat 2' ten opzichte van NAP minimaal 9,05 m en maximaal 9,28 m;
- d in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van een uitlaat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – uitlaat' ten opzichte van NAP minimaal 8,46 m en maximaal 8,75 m;
- e de kruinbreedte van de kade bedraagt minimaal 5 m;
- f de taludhelling van de kade is 1:3 of flauwer.

- 19.4.2 Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder genomen dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van de kade.
- 19.4.3 Verlaging van de inlaten zoals bedoeld in de bestemming Waterstaat – Kade ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van waterstaat – inlaat 1’ en ‘specifieke vorm van waterstaat – inlaat 2’ tot ten hoogste de maximale hoogte zoals bedoeld in artikel 19.4.1 onder b en c is niet eerder toegestaan dan nadat mitigatie van glansshaverhoiland is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de passende beoordeling die als bijlage bij de regels is opgenomen, met dien verstande dat na verlaging van de de inlaten zoals bedoeld in de bestemming Waterstaat – Kade ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van waterstaat – inlaat 1’ en ‘specifieke vorm van waterstaat – inlaat 2’, ophoging tot boven de maximale hoogte zoals bedoeld in de artikelen 19.4.1 onder b en c niet is toegestaan.

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

- 19.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
  - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
  - f het scheuren van grasland.
- 19.5.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.5.1 wordt slechts verleend, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen niet blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 19.5.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.5.1 is nodig voor:
- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, zijn of mogen worden uitgevoerd.;
  - c werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit het ‘Dijkverlegging Cortenoever en Voorsterklei, SNIP3 CoVo, TM Technisch Ontwerp’ zoals opgenomen in de bijlage.

## Artikel 20 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterstaatkundige functie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a water, waterhuishoudkundige - en waterstaatsdoeleinden, en het beheer en onderhoud ervan;
- b de afvoer en berging van water, ijs en sediment;
- c de vergroting, de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### 20.2 Bouwregels

20.2.1 In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen mogen op de in artikel 20.1 bedoelde gronden uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- b bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming met een maximale hoogte van 4 m ten opzichte van NAP.

20.2.2 Het bepaalde in artikel 20.2.1 is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2 voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de rivierbeheerder.

20.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2 onder b voor het verhogen van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 12 m ten opzichte van NAP.

### 20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van de gronden met de bestemmingen "Agrarisch – Rivierverruiming" en "Agrarisch – Uiterwaarden" voor opgaande agrarische teelten en het toelaten van opgaande agrarische gewassen;
- b het gebruik van de gronden met de bestemming "Natuur" voor natuurlijke gewassen hoger dan 0,3 m;

gedurende de maanden november tot en met maart, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op bestaande bomen en niet van toepassing op hoogstam fruitteelt binnen de bestemming "Agrarisch – Rivierverruiming" ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

20.4.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – maaiveldverlaging 1' wordt het maaiveld verlaagd ten behoeve van de vergroting, de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit, met dien verstande dat de verlaging van de gronden niet mag leiden tot een hoogte van de gronden ten opzichte van NAP van minder dan 5,10 m.

- 20.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – maaiveldverlaging 2' wordt het maaiveld verlaagd ten behoeve van de vergroting, de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit, met dien verstande dat de verlaging van de gronden niet mag leiden tot een hoogte van de gronden ten opzichte van NAP van minder dan 6,00 m.
- 20.4.4 Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder genomen dan nadat advies is gevraagd aan de rivierbeheerder.



### 3 Algemene regels

#### Artikel 21 Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 22 Algemene bouwregels

##### 22.1 *Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten*

22.1.1 Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan involge hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

22.1.2 In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan involge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### 22.2 *Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bevoegdheden tot het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de parkeervoorzieningen;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

#### Artikel 23 Algemene gebruiksregels

##### 23.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a het opslaan van materialen en goederen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Agrarisch - Rivierverruiming' en 'Agrarisch - Uiterwaarden' in de open lucht buiten het bouwvlak met uitzondering van kuilvoerplaten die, uitsluitend in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', aansluitend aan het bouwvlak mogen worden opgericht;
- b het in gebruik geven, nemen en hebben van een groepsaccommodatie, voor permanente bewoning;
- c het gebruik van gebouwen voor de exploitatie van een seksinrichting.

### **23.2 Uitzondering**

Het bepaalde in 23.1 sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

## **Artikel 24 Algemene aanduidingsregels**

### **24.1 vrijwaringszone - dijk**

#### **24.1.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering;
- b de bescherming van de primaire waterkering;
- c het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de primaire waterkering;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

#### **24.1.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in artikel 24.1.1 bedoelde gronden uitsluitend nieuwe bouwwerken ten dienste van de waterkering worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op bestaande bouwwerken.

#### **24.1.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1.2 voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

#### **24.1.4 Specifieke gebruiksregels**

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de in artikel 24.1.1 bedoelde gronden, wordt niet eerder genomen dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

## **Artikel 25 Algemene afwijkingsregels**

### **25.1 Algemene afwijking**

- 25.1.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde goot-  
hoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandsei-  
sen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten,  
bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen.

### **25.2 Uitzondering algemene afwijking**

- 25.2.1 Een omgevingsvergunning voor het afwijken van de oppervlakte mag niet worden  
toegepast voor zover de gronden zijn bestemd als "Waterstaat – Waterstaatkundige  
functie".

## **Artikel 26 Overige regels**

### **26.1 Algemene regels**

- 26.1.1 Voorrangsregel  
Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing  
als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 13 op deze gronden tevens een dubbelbe-  
stemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbel-  
bestemming.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 27 Overgangsrecht

#### **27.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- 27.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 27.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 27.1.1 met maximaal 10%.
- 27.1.3 Artikel 27.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **27.2 Overgangsrecht gebruik**

- 27.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 27.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 27.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 27.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 27.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 27.2.4 Artikel 27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 28 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
Dijkverlegging Cortenoever van de gemeente Brummen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....



## Bijlage 1: Toegelaten functies

| <i>functie</i>   | <i>koppeling aan functies</i> |   | <i>categorie-indeling<br/>Bedrijven en Milieuzonering</i> |
|--|-------------------------------|---|---|
| <b>Landbouw verwante functies</b>  |                               |   |   |
| - agrarische hulpbedrijven   |                               |   |   |
| .loonbedrijven   | N                             | V | 2/3   |
| .veehandelsbedrijven   | N                             | V | 3+  |
| - toeleverende bedrijven   |                               |   |   |
| .spermabank  | N                             | V | 3   |
| .fouragehandel   | N                             | V | 2   |
| .zaaizaad en pootgoed  | N                             | V | 3   |
| .opslag agrarische producten   | N                             | V | 3+  |
| .hoefsmederij  | N                             | V | 2   |
| - semi-agrarische bedrijven  |                               |   |   |
| .hoveniersbedrijven  | N                             | V | 1   |
| .boomverzorgingsbedrijven  | N                             | V | 1   |
| .natuur- en landschapsbeheer   | N                             | V | 1   |
| .vis-escargot- wormkwekerij  | N                             | V | 2   |
| - sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf<br>(resocialisatie, therapie, gehandicapten) | N                             |   | 1   |
| <b>Opslag</b>  |                               |   |   |
| .caravans / boten  | N                             | V |   |
| .inboedel  | N                             | V |   |
| <b>Recreatie</b>   |                               |   |   |
| - horeca   |                               |   |   |
| .eethuis   | N                             | L | 2   |
| .ijssalon  | N                             | L | 1   |
| .theeschenkerij  | N                             | L | 1   |
| - paardenpension / -stalling   | N                             | V | 2/3   |
| - verhuur  |                               |   |   |
| .paarden   | N                             | V | 2/3   |
| .fietsen   | N                             | V | 2   |
| .kano's  | N                             | V | 2   |
| - logies met ontbijt alsmede lichte horecavoorzieningen                                  | N                             | L | 1   |

| <i>functie</i>  | <i>koppeling aan functies</i> |   |   | <i>categorie-indeling Bedrijven en Milieuzonering</i> |
|---|-------------------------------|---|---|---|
| <b>Dienstverlening</b>                                    |                               |   |   |   |
| -individuele (para)medische of therapeutische praktijk    | N                             | V | L |   |
| -dierenarts   | N                             | V | L |   |
| -atelier  | N                             | V | L |   |
| -privé-kliniek  |                               |   | L | 2   |
| -kuuroord   |                               |   | L | 2   |
| -dierenkliniek  |                               |   |   | 1   |
| -cursuscentrum  | N                             | V | L | 2/3   |
| -crèche / peuterspeelzaal                                 | N                             | V |   | 2   |
| -museum / tentoonstellingsruimte                          | N                             | V | L | 2   |
| <b>Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven</b> |                               |   |   |   |
| .vleesverwerking  | N                             | V |   | 2/3   |
| .zuivelverwerking   | N                             | V |   | 2/3   |
| .plantaardige productverwerking                           | N                             | V |   | 3+  |
| .imkerij  | N                             | V |   | 2   |
| .wijnmakerij  | N                             | V |   | 2   |
| .bierbrouwerij  | N                             | V |   | 3   |
| .riet- en vlechtwerk                                      | N                             | V |   | 2   |
| <b>Overige ambachtelijke bedrijven</b>                    |                               |   |   |   |
| -meubelmakerij / restauratie                              | N                             | V |   | 3   |
| -meubelstofeerderijen                                     | N                             | V |   | 1   |
| -vervaardigen en reparatie sieraden                       | N                             | V |   | 2   |
| -vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten             | N                             | V |   | 2   |
| -spinnen en weven van textiel                             | N                             | V |   | 3   |
| -pottenbakkerij   | N                             | V |   | 2/3   |

koppeling aan functies:

- N toelaatbaar als nevenactiviteit met een maximale oppervlakte van 350 m<sup>2</sup> op agrarisch bedrijf  
V toelaatbaar als vervolgvactiviteit met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> op voormalig agrarisch bedrijf  
L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen als nevenactiviteit met een maximale oppervlakte van 350 m<sup>2</sup>

categorie-indeling:

- 1 grootste afstand 0 tot 10 meter  
2 grootste afstand 30 meter  
3 grootste afstand 50 tot 100 meter  
4 grootste afstand 200 tot 300 meter



## Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code 2008</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Cat.</b> |
|-----------------|----------------------|------------|--|-------------|
| <b>01</b>       | <b>01</b>            | -          | <b>Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw</b>  |             |
| 0111, 0113      | 011, 012, 013        |            | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)   | 2           |
| 0112            | 011, 012, 013, 016   | 0          | Tuinbouw:  |             |
| 0112            | 011, 012, 013        | 1          | – bedrijfsgebouwen   | 2           |
| 0112            | 011, 012, 013        | 2          | – kassen zonder verwarming   | 2           |
| 0112            | 011, 012, 013        | 3          | – kassen met gasverwarming   | 2           |
| 0112            | 0113                 | 4          | – champignonkwekerijen (algemeen)  | 2           |
| 0112            | 0163                 | 6          | – bloembollendroog- en prepareerbedrijven  | 2           |
| 0112            | 011                  | 7          | – witlofkwekerijen (algemeen)  | 2           |
| 0125            | 0149                 | 0          | Fokken en houden van overige dieren:   |             |
| 0125            | 0149                 | 5          | – bijen  | 2           |
| 0125            | 0149                 | 6          | – overige dieren   | 2           |
| 014             | 016                  | 0          | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:  |             |
| 014             | 016                  | 2          | – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>                                    | 2           |
| 014             | 016                  | 4          | – plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>                        | 2           |
| 0142            | 0162                 |            | KI-stations  | 2           |
|                 |                      |            |  |             |
| <b>15</b>       | <b>10, 11</b>        | -          | <b>Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>   |             |
| 1552            | 1052                 | 2          | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>  | 2           |
| 1581            | 1071                 | 0          | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:  |             |
| 1581            | 1071                 | 1          | – v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens                                       | 2           |
| 1584            | 10821                | 0          | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                               |             |
| 1584            | 10821                | 3          | – cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup> | 2           |
| 1584            | 10821                | 6          | – suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>                        | 2           |
| 1593 t/m 1595   | 1102 t/m 1104        |            | Vervaardiging van wijn, cider e.d.   | 2           |
|                 |                      |            |  |             |
| <b>18</b>       | <b>14</b>            | -          | <b>Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>                                  |             |
| 182             | 141                  |            | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                                      | 2           |
|                 |                      |            |  |             |
| <b>20</b>       | <b>16</b>            | -          | <b>Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>                      |             |
| 205             | 162902               |            | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken   | 2           |
|                 |                      |            |  |             |
| <b>22</b>       | <b>58</b>            | -          | <b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>                            |             |
| 221             | 581                  |            | Uitgeverijen (kantoren)  | 1           |
| 2222.6          | 18129                |            | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen  | 2           |
| 2223            | 1814                 | A          | Grafische afwerking  | 1           |
| 2223            | 1814                 | B          | Binderijen   | 2           |
| 2224            | 1813                 |            | Grafische reproductie en zetten  | 2           |
| 2225            | 1814                 |            | Overige grafische activiteiten   | 2           |

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code 2008</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Cat.</b> |
|-----------------|----------------------|------------|--|-------------|
| 223             | 182                  |            | Reproductiebedrijven opgenomen media   | 1           |
| <b>24</b>       | <b>20</b>            | -          | <b>Vervaardiging van chemische producten</b>                                       |             |
| 2442            | 2120                 | 0          | Farmaceutische productenfabrieken:   |             |
| 2442            | 2120                 | 2          | – verbandmiddelenfabrieken   | 2           |
| <b>26</b>       | <b>23</b>            | -          | <b>Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten</b>         |             |
| 262, 263        | 232, 234             | 0          | Aardewerkfabrieken:  |             |
| 262, 263        | 232, 234             | 1          | – vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW  | 2           |
| <b>30</b>       | <b>26, 28, 33</b>    | -          | <b>Vervaardiging van kantoormachines en computers</b>                              |             |
| 30              | 26, 28, 33           | A          | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie                              | 2           |
| <b>31</b>       | <b>26, 27, 33</b>    | -          | <b>Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>            |             |
| 316             | 293                  |            | Elektrotechnische industrie n.e.g.   | 2           |
| <b>33</b>       | <b>26, 32, 33</b>    | -          | <b>Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>            |             |
| 33              | 26, 32, 33           | A          | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2           |
| <b>36</b>       | <b>31</b>            | -          | <b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>                        |             |
| 361             | 9524                 | 2          | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>                                     | 1           |
| 362             | 321                  |            | Fabricage van munten, sieraden e.d.  | 2           |
| 363             | 322                  |            | Muziekinstrumentenfabrieken  | 2           |
| 3663.1          | 32991                |            | Sociale werkvoorziening  | 2           |
| <b>40</b>       | <b>35</b>            | -          | <b>Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>              |             |
| 40              | 35                   | C0         | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:                     |             |
| 40              | 35                   | C1         | – < 10 MVA   | 2           |
| 40              | 35                   | D0         | Gasdistributiebedrijven:   |             |
| 40              | 35                   | D3         | – gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A                          | 1           |
| 40              | 35                   | D4         | – gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C                   | 2           |
| 40              | 35                   | E0         | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                                       |             |
| 40              | 35                   | E2         | – blokverwarming   | 2           |
| <b>41</b>       | <b>36</b>            | -          | <b>Winning en distributie van water</b>  |             |
| 41              | 36                   | B0         | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:  |             |
| 41              | 36                   | B1         | – < 1 MW   | 2           |
| <b>45</b>       | <b>41, 42, 43</b>    | -          | <b>Bouwnijverheid</b>  |             |
| 45              | 41, 42, 43           | 3          | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>                       | 2           |

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code<br/>2008</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>   | <b>Cat.</b> |
|-----------------|--------------------------|------------|---|-------------|
| <b>50</b>       | <b>45, 47</b>            | -          | <b>Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations</b> |             |
| 501, 502, 504   | 451, 452, 454            |            | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven          | 2           |
| 5020.4          | 45204                    | B          | Autobekleiderijen   | 1           |
| 5020.5          | 45205                    |            | Autowasserijen  | 2           |
| 503, 504        | 453                      |            | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                   | 2           |
| 505             | 473                      | 0          | Benzineservicestations:   |             |
| 505             | 473                      | 3          | – zonder LPG  | 2           |
|                 |                          |            |   |             |
| <b>51</b>       | <b>46</b>                | -          | <b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>                                  |             |
| 511             | 461                      |            | Handelsbemiddeling (kantoren)   | 1           |
| 5122            | 4622                     |            | Grth in bloemen en planten  | 2           |
| 5134            | 4634                     |            | Grth in dranken   | 2           |
| 5135            | 4635                     |            | Grth in tabaksproducten   | 2           |
| 5136            | 4636                     |            | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                   | 2           |
| 5137            | 4637                     |            | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                 | 2           |
| 5138, 5139      | 4638, 4639               |            | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                | 2           |
| 514             | 464, 46733               |            | Grth in overige consumentenartikelen                                      | 2           |
| 5148.7          | 46499                    | 0          | Grth in vuurwerk en munitie:  |             |
| 5148.7          | 46499                    | 1          | – consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                           | 2           |
| 5148.7          | 46499                    | 5          | – munitie   | 2           |
| 5153            | 4673                     | 0          | Grth in hout en bouwmaterialen:   |             |
| 5153            | 4673                     | 2          | – algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>                                   | 2           |
| 5153.4          | 46735                    | 4          | Zand en grind:  |             |
| 5153.4          | 46735                    | 6          | – algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>                                    | 2           |
| 5154            | 4674                     | 0          | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:                   |             |
| 5154            | 4674                     | 2          | – algemeen: b.o. < = 2.000 m <sup>2</sup>                                 | 2           |
| 5155.2          | 46752                    |            | Grth in kunstmeststoffen  | 2           |
| 5156            | 4676                     |            | Grth in overige intermediaire goederen                                    | 2           |
| 519             | 466, 469                 |            | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)          | 2           |
|                 |                          |            |   |             |
| <b>52</b>       | <b>47</b>                | -          | <b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>                     |             |
| 52              | 47                       | A          | Detailhandel voor zover n.e.g.  | 1           |
| 5211/2,5246 /9  | 471                      |            | Supermarkten, warenhuizen   | 1           |
| 5222, 5223      | 4722, 4723               |            | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken             | 1           |
| 5224            | 4724                     |            | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel                 | 1           |
| 5231, 5232      | 4773, 4774               |            | Apotheken en drogisterijen  | 1           |
| 5246/9          | 4752                     |            | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten                                     | 2           |
| 5249            | 4778                     |            | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                               | 1           |
| 527             | 952                      |            | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)             | 1           |
|                 |                          |            |   |             |
| <b>55</b>       | <b>55</b>                | -          | <b>Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking</b>                        |             |
| 5511, 5512      | 5510                     |            | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congressentra        | 1           |

| <b>SBI-code</b>   | <b>SBI-code 2008</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>   | <b>Cat.</b> |
|-------------------|----------------------|------------|---|-------------|
| 553               | 561                  |            | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 1           |
| 554               | 563                  | 1          | Cafés, bars   | 1           |
| 554               | 563                  | 2          | Discotheken, muziekcafés  | 2           |
| 5551              | 5629                 |            | Kantines  | 1           |
| 5552              | 562                  |            | Cateringbedrijven   | 2           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>60</b>         | <b>49</b>            | <b>-</b>   | <b>Vervoer over land</b>  |             |
| 6022              | 493                  |            | Taxibedrijven   | 2           |
| 603               | 495                  |            | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen   | 2           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>61, 62</b>     | <b>50, 51</b>        | <b>-</b>   | <b>Vervoer over water / door de lucht</b>   |             |
| 61, 62            | 50, 51               | A          | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)  | 1           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>63</b>         | <b>52</b>            | <b>-</b>   | <b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>   |             |
| 6312              | 52109                | B          | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)   | 2           |
| 6321              | 5221                 | 1          | Autoparkeerterreinen, parkeergarages  | 2           |
| 6322, 6323        | 5222                 |            | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                                     | 1           |
| 633               | 791                  |            | Reisorganisaties  | 1           |
| 634               | 5229                 |            | Expediteurs, cargadoors (kantoren)  | 1           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>64</b>         | <b>53</b>            | <b>-</b>   | <b>Post en telecommunicatie</b>   |             |
| 641               | 531, 532             |            | Post- en koeriersdiensten   | 2           |
| 642               | 61                   | A          | Telecommunicatiebedrijven   | 1           |
| 642               | 61                   | B0         | Zendinstallaties:   |             |
| 642               | 61                   | B2         | – FM en TV  | 1           |
| 642               | 61                   | B3         | – GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)                            | 1           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>65, 66, 67</b> | <b>64, 65, 66</b>    | <b>-</b>   | <b>Financiële instellingen en verzekeringswezen</b>                                   |             |
| 65, 66, 67        | 64, 65, 66           | A          | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen  | 1           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>70</b>         | <b>41, 68</b>        | <b>-</b>   | <b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>  |             |
| 70                | 41, 68               | A          | Verhuur van en handel in onroerend goed   | 1           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>71</b>         | <b>77</b>            | <b>-</b>   | <b>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>              |             |
| 711               | 7711                 |            | Personenautoverhuurbedrijven  | 2           |
| 714               | 772                  |            | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.  | 2           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>72</b>         | <b>62</b>            | <b>-</b>   | <b>Computerservice- en informatietechnologie</b>                                      |             |
| 72                | 62                   | A          | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.                               | 1           |
| 72                | 58, 63               | B          | Datacentra  | 2           |
|                   |                      |            |   |             |
| <b>73</b>         | <b>72</b>            | <b>-</b>   | <b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>  |             |
| 731               | 721                  |            | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                                    | 2           |
| 732               | 722                  |            | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                                    | 1           |

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code<br/>2008</b>                          | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>   | <b>Cat.</b> |
|-----------------|---|------------|---|-------------|
| <b>74</b>       | <b>63, 69tm71,<br/>73, 74, 77, 78,<br/>80tm82</b> | -          | <b>Overige zakelijke dienstverlening</b>                          |             |
| 74              | 63, 69tm71,<br>73, 74, 77, 78,<br>80tm82          | A          | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                       | 1           |
| 7481.3          | 74203   |            | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   | 2           |
| 7484.4          | 82992   |            | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                               | 1           |
| <b>75</b>       | <b>84</b>   | -          | <b>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b> |             |
| 75              | 84  | A          | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                                  | 1           |
| <b>80</b>       | <b>85</b>   | -          | <b>Onderwijs</b>  |             |
| 801, 802        | 852, 8531   |            | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs              | 2           |
| 803, 804        | 8532, 854,<br>855                                 |            | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs                  | 2           |
| <b>85</b>       | <b>86</b>   | -          | <b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>                               |             |
| 8511            | 8610  |            | Ziekenhuizen  | 2           |
| 8512, 8513      | 8621, 8622,<br>8623                               |            | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                      | 1           |
| 8514, 8515      | 8691, 8692  |            | Consultatiebureaus  | 1           |
| 853             | 871   | 1          | Verpleeghuizen  | 2           |
| 853             | 8891  | 2          | Kinderopvang  | 2           |
| <b>90</b>       | <b>37, 38, 39</b>                                 | -          | <b>Milieudienstverlening</b>                                      |             |
| 9001            | 3700  | B          | Rioolgemalen  | 2           |
| 9002.2          | 382   | A0         | Afvalverwerkingsbedrijven:  |             |
| 9002.2          | 382   | A7         | – verwerking fotochemisch en galvano-afval                        | 2           |
| <b>91</b>       | <b>94</b>   | -          | <b>Diverse organisaties</b>                                       |             |
| 9111            | 941, 942  |            | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)                    | 1           |
| 9131            | 9491  |            | Kerkgebouwen e.d.   | 2           |
| 9133.1          | 94991   | A          | Buurt- en clubhuizen  | 2           |
| <b>92</b>       | <b>59</b>   | -          | <b>Cultuur, sport en recreatie</b>                                |             |
| 921, 922        | 591, 592, 601,<br>602                             |            | Studio's (film, TV, radio, geluid)                                | 2           |
| 9213            | 5914  |            | Bioscopen   | 2           |
| 9232            | 9004  |            | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen        | 2           |
| 9234            | 8552  |            | Muziek- en balletscholen  | 2           |
| 9234.1          | 85521   |            | Dansscholen   | 2           |
| 9251, 9252      | 9101, 9102  |            | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                               | 1           |
| 9253.1          | 91041   |            | Kinderboerderijen   | 2           |

| <b>SBI-code</b> | <b>SBI-code<br/>2008</b> | <b>Nr.</b> | <b>Omschrijving</b>                        | <b>Cat.</b> |
|-----------------|--------------------------|------------|--|-------------|
| 926             | 931                      | B          | Bowlingcentra                              | 2           |
| 926             | 931                      | H          | Golfbanen                                  | 1           |
| 926             | 931                      | 0          | Schietinrichtingen:                        |             |
| 926             | 931                      | 11         | – buitenbanen met voorzieningen: boogbanen | 2           |
| 926             | 931                      | 2          | – binnenbanen: boogbanen                   | 1           |
| 926             | 931                      | F          | Sportscholen, gymnastieksalen              | 2           |
| 9271            | 9200                     |            | Casino's                                   | 2           |
| 9272.1          | 92009                    |            | Amusementshallen                           | 2           |
|                 |                          |            |  |             |
| <b>93</b>       | <b>96</b>                | -          | <b>Overige dienstverlening</b>             |             |
| 9301.2          | 96012                    |            | Chemische wasserijen en ververijen         | 2           |
| 9301.3          | 96013                    | A          | Wasverzendinrichtingen                     | 2           |
| 9301.3          | 96013                    | B          | Wasserettes, wassalons                     | 1           |
| 9302            | 9602                     |            | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten  | 1           |
| 9303            | 9603                     | 0          | Begrafenisondernemingen:                   |             |
| 9303            | 9603                     | 1          | – uitvaartcentra                           | 1           |
| 9303            | 96031                    | 2          | – begraafplaatsen                          | 1           |
| 9304            | 9313, 9604               |            | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden    | 2           |
| 9305            | 9609                     | B          | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.        | 1           |