bestemmingsplan Kersenweide

ontwerp

gemeente Bunnik

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Kersenweide

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	**Begrippen**	**7**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**17**
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**19**
Artikel 3	**Agrarisch - Boomgaard**	**19**
Artikel 4	**Agrarisch met waarden - Landschap**	**25**
Artikel 5	**Gemengd**	**29**
Artikel 6	**Groen - 1**	**33**
Artikel 7	**Groen - 2**	**35**
Artikel 8	**Verkeer**	**37**
Artikel 9	**Water**	**39**
Artikel 10	**Wonen**	**41**
Artikel 11	**Woongebied**	**43**
Artikel 12	**Leiding - Gas**	**47**
Artikel 13	**Waarde - Archeologie 1**	**49**
Artikel 14	**Waarde - Archeologie 2**	**53**
Artikel 15	**Waarde - Archeologie 3**	**57**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**61**
Artikel 16	**Anti-dubbeltelregel**	**61**
Artikel 17	**Algemene bouwregels**	**63**
Artikel 18	**Algemene gebruiksregels**	**65**
Artikel 19	**Algemene afwijkingsregels**	**67**
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**69**
Artikel 20	**Overgangsrecht**	**69**
Artikel 21	**Slotregel**	**71**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kersenweide met identificatienummer NL.IMRO.0312.BP19190-0001 van de gemeente Bunnik.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen (waaronder begrepen sedumteelt) en/of het houden van dieren, met dien verstande dat onder een agrarisch bedrijf geen productiegerichte of gebruiksgerichte paardenhouderij wordt begrepen.

1.8 agrarisch bouwvlak:

bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf.

1.9 agrarisch deskundige:

de Agrarische Beoordelingscommissie dan wel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.

1.10 agrarisch loonwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden met behulp van werktuigen voor agrarische bedrijven.

1.11 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.12 archeologisch onderzoek:

onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische resten door een gecertificeerde instantie werkend conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Dit onderzoek kan bestaan uit bureauonderzoek, booronderzoek, begeleiden, proefsleuvenonderzoek, opgravingen of een combinatie daarvan.

1.13 archeologisch rapport:

rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgelegd en dat is opgesteld conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.14 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten in dat gebied.

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische resten.

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bedrijfsactiviteiten aan huis:

het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.18 bedrijfsgebouw:

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

1.19 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 bed and breakfast appartement:

een deel van agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.21 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd.

1.22 begeleiden:

het begeleiden van bodemverstorende ingrepen door een archeoloog die de aanwezige archeologische resten documenteert en verzamelt conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.

1.23 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte:

(bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor bouwen, met uitzondering van bebouwing, inhoud, [...], hoogte, die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen/overkappingen):

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.27 boogkas:

nader te onderscheiden in:

a. hoge boogkas: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen, met een bouwhoogte van meer dan 1,20 meter;
b. lage boogkas: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter.

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

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

1.35 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.36 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 2 meter tot de voorgevel.

1.37 detailhandel:

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

1.38 dorpsboerderij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat functioneert ten behoeve van het naastgelegen dorp en naar aard en schaal passend is in de woonomgeving en waarbij geen dieren worden gehouden van een diercategorie:
a. waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld; en
b. waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en de afstand tot een geurgevoelig object minder dan 50 m bedraagt.

1.39 duurzame energievoorzieningen:

voorzieningen voor het opwekken, vasthouden en/of distribueren van hernieuwbare energie op basis van waterkracht, windenergie, zonne-energie of aardwarmte.

1.40 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.41 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van dagrecreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen.

1.42 fruitkist:

kist voor de tijdelijke opslag en het vervoer van fruit, met een inhoud van ten minste 1 m^3.

1.43 gebouw:

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

1.44 gebruiksgerichte paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden met een omvang van ten minste 20 n.g.e.

1.45 gecertificeerde instantie:

instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in art. 5.1 van de Erfgoedwet.

1.46 geuremissiefactor:

bij ministeriële regeling vastgestelde geuremissie per dier, behorende bij een daartoe aangewezen diercategorie en huisvestingssysteem.

1.47 gesloten bodemenergiesysteem:

een installatie waarmee gebruik wordt gemaakt van de bodem voor de levering van warmte of koude voor van verwarming of koeling van gebouwen of installaties/ apparatuur, door middel van een gesloten circuit van zich in de bodem bevindende leidingen, met inbegrip van een bijbehorende warmtepomp circulatiepomp en regeneratievoorziening voor zover aanwezig.

1.48 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat (ten minste) twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.49 gevoelige functies:

gronden en percelen waar geregeld en gedurende langere perioden mensen (kunnen) verblijven.

1.50 gezondheidszorgpraktijk:

een praktijk gericht op het bieden van zorg, zoals een huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, paramedische praktijk.

1.51 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven, sedumteeltbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.52 halfvrijstaande woning:

een woning die naar één zijde is begrensd door de scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw;

1.53 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 belangrijkst is.

1.54 horeca:

een bedrijf zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of mee te nemen worden verstrekt, waar bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of waar bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verstrekt. Onder horeca is hier geen speelautomatenhal begrepen.

1.55 incidentele standplaats:

het vanaf een plaats, die eenmalig en voor een vooraf bepaalde beperkte duur van maximaal drie maanden op één of meerdere dagen in de week wordt ingenomen voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.56 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

1.57 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 80°.

1.58 kas:

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas en tunnel- of boogkassen hoger dan 1,2 meter.

1.59 kleinschalig evenement:

elk voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak waarbij:
a. het aantal aanwezigen niet meer bedraagt dan 150 personen;
b. het evenement niet plaatsvindt op zon- en feestdagen vóór 13:00 uur;
c. geen ontheffing op basis van de Zondagswet is vereist;
d. geen muziek ten gehore wordt gebracht voor 10:00 uur of na 22:00 uur;
e. het evenement niet plaatsvindt op de rijbaan, (brom)fietspad of parkeerplaats of anderszins een belemmering vormt voor het verkeer en de hulpdiensten;
f. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van minder dan 25 m² per object;
g. er een organisator is;
h. er geen kook- en/of bakactiviteiten in bak- of kraamwagens plaatsvindt.

1.60 kunstobject:

een object, dan wel bouwwerk, geen gebouw zijnde, van creatieve en originele uiting of voorstelling van gedachten of gevoelens, zoals in de vorm van een uitkijktoren bij een archeologische vindplaats.

1.61 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie:

wettelijk verplichte richtlijnen voor de uitvoering van archeologische onderzoeken.

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van zorg- en welzijn (waaronder mede huisvesting van zorgbehoevenden wordt begrepen), cultuur, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

1.63 maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.64 middenhuurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs.

1.65 mobiliteitshub:

een locatie waar meerdere mobiliteiten samenkomen, zoals leenauto's, leenfietsen en openbaar vervoer, met de daarbij behorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en een afhaalpunt voor postpakketten.

1.66 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

1.67 nultredenwoning

een woning waarbij de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, op hetzelfde niveau als de voordeur en de buitenruimte;

1.68 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.69 ondergeschikte nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel, met dien verstande dat de nevenactiviteit nooit meer dan 30% van het inkomen uit de totale activiteiten van een bedrijf mag omvatten.

1.70 onderkomen:

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

1.71 open bodemenergiesysteem:

installatie waarmee gebruik wordt gemaakt van de bodem voor de levering van warmte of koude voor de verwarming of koeling van gebouwen of installaties/ apparatuur door grondwater te onttrekken en na gebruik in de bodem terug te brengen, met inbegrip van een bijbehorende warmtepomp circulatiepomp en regeneratievoorziening voor zover aanwezig.

1.72 opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats door een gecertificeerde instantie met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.73 picknickplaats:

plek in de openlucht waar meegenomen eten en drinken kan worden genuttigd en die daartoe is ingericht met voorzieningen, zoals banken, tafels en afvalbakken.

1.74 peil:

a. bij gebouwen: de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond;
b. bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.75 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.76 Programma van Eisen (PvE):

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving staan geformuleerd. Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

1.77 prostitutie:

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

1.78 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, de arbeidsbehoefte minimaal een halve arbeidskracht (0,5 fte) bedraagt en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

1.79 rijwoning:

een woning in een rij van minimaal 3 woningen, niet zijnde een halfvrijstaande woning;

1.80 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.81 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangsprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik'.

1.82 sociale koopwoning:

koopwoning, zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik'.

1.83 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.84 staat van horeca-activiteiten:

een lijst waarin horecabedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.85 standplaats:

het vanaf een plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.86 streekeigen producten:

producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Bunnik of in direct aangrenzende gemeenten.

1.87 structureel groen:

beeldbepalend openbaar groen dat een bijdrage levert aan de ruimtelijke structuur van de wijk Kersenweide.

1.88 teeltondersteunende kas:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.89 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, te onderscheiden in:
    1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen;
    2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.
b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, te onderscheiden in:
    1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
    2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, , z bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen en hoge tunnel- of boogkassen.
c. overige teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, vraatnetten en palen en masten ten behoeve van gewasbescherming.

1.90 tunnel(kas):

een bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.91 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.92 verharding:

bodemafdekking met verharding, zoals tegels en kunstgras.

1.93 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.94 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, dat volledige werkgelegenheid biedt voor ten minste één arbeidskracht (1 fte) met een aanvaardbaar inkomen en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

1.95 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.96 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.97 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.98 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.99 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bruto vloeroppervlakte:

de bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen (NEN 2580).

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Boomgaard

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf in de vorm van een boomteeltbedrijf, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;
b. één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak;
c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
d. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m², uitsluitend binnen gebouwen;
e. water en bruggen;
f. de instandhouding en ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied;

alsmede voor:

g. de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende karakteristieke verkavelingspatroon en de aldaar voorkomende onverharde en halfverharde wegen;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning

a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel één of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³, exclusief bijbehorende bouwwerken, of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, exclusief bijbehorende bouwwerken;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 70 m² bedragen;
d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overkappingen niet meer mag bedragen dan is aangegeven in lid 3.2.5 onder c;
f. de dakhelling van bedrijfswoningen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd overkappingen, mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

3.2.3 Agrarische bedrijfsgebouwen

a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter;

b. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;
c. kassen zijn uitsluitend in de vorm van teeltondersteunende kassen toegestaan en hiervoor gelden de regels die zijn opgenomen in lid 3.2.4.

3.2.4 Teeltondersteunende voorzieningen

a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen en hoge boog- of tunnelkassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
   2. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen en hoge boog- of tunnelkassen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
   3. de bouwhoogte van andere permanente teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
c. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de regels die zijn opgenomen in lid 3.2.4;
b. een buitenrijbaan is niet toegestaan;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Bouwhoogte in meters**
bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor mestopslag	6
sleufsilo's	3
andere silo's	15
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidingen	1,5
overkappingen	4
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde windmolens	10

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 meter mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen;
   3. overkappingen niet zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Veldschuren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en toestaan dat buiten het bouwvlak veldschuren ten behoeve van agrarische bedrijvigheid gebouwd mogen worden, mits:
a. de afstand tot het bij het agrarische bedrijf behorende bouwvlak ten minste 500 meter bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
c. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter, en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
d. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in lid 3.1 onder f daardoor niet onevenredig worden aangetast;

e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd.

3.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder b voor het bouwen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, indien en voor zover het een bouwwerk betreft, mits:

a. de noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;
b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in lid 3.1 onder f daardoor niet onevenredig worden aangetast;
c. de bouwhoogte van de lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,2 meter bedraagt;
d. de voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik

als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
b. permanente bewoning en permanent laten bewonen van "bed and breakfast"-appartementen;
c. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
d. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die in het schema in lid 3.6.3 zijn aangemerkt als strijdig;
e. het gebruiken, in gebruik geven en laten gebruiken van gronden gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken voor:
    1. niet als bouwwerk aan te merken mestbassins;
    2. de opslag van fruitkisten;
    3. de opslag van hooirollen;
    4. de opslag van kuilvoer.

3.4.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten

bij een agrarisch bedrijf zijn ondergeschikte nevenactiviteiten uitsluitend met een afwijking toegestaan.

3.4.3 Fruitteelt

de aanplant van fruitbomen is vanwege de spuitzone niet toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden in het buitengebied en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie en binnen 50 meter rond woningen en tuinen in de bebouwde kom, met dien verstande dat:

a. deze bepaling niet van toepassing is op (herplant van fruitbomen in) bestaande fruitboomgaarden;
b. de aanplant van fruitbomen wel is toegestaan rond terreinen voor (kleinschalig) kamperen;
c. de aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen wel is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Tijdelijke verkoopstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder d voor het toestaan van een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten buiten bestaande gebouwen, mits:

a. per bedrijf maximaal één uitstalling is toegestaan;
b. het een mobiele en/of demontabele constructie betreft;
c. de uitstalling een oppervlakte heeft van maximaal 40 m^2 en een lengte van maximaal 8 meter;
d. de uitstalling maximaal 6 maanden per jaar aanwezig is in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

3.5.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruiken en verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak bij een agrarisch bedrijf voor de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten, tot ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:

a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij, tot 700 m²;
b. atelier, tentoonstellingsruimte, tot 300 m²;
c. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis of een terras, tot 70 m²;

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder b en c genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;

d. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a t/m i genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 1000 m²;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de. bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op de met de omgevingsvergunning verleende afwijking van het toegestane gebruik;
f. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch deskundige heeft daaromtrent geadviseerd;
g. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
h. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
i. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
j. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Agrarisch - Boomgaard aangewezen gronden de in het schema onder lid 3.6.3 benoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De vergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in het schema genoemde criteria.

3.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. die plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak;
b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een omgevingsvergunning was verleend;
d. die het vellen, rooien, planten of beschadigen van fruitbomen alsmede de daar bijbehorende windsingelbeplanting betreffen.

3.6.3 Schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/ werkzaamheden	**Vergunning nodig**	**Criteria voor verlening**
Bodem en water		

Vergraven van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	ja	behoud kavelstructuur
Dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	ja	behoud kavelstructuur
Beplanting en grondgebruik		
Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben	ja	behoud landschapselementen
Beplanten (met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken, heesters) met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.3	ja	behoud open landschapsbeeld
Definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen	ja	behoud weidevogelgebied
Aanleg kleine landschapselementen	ja	behoud open landschapsbeeld, erfbeplantingen toegestaan
Bebossen	strijdig	
Infrastructuur en voorzieningen		
Aanleggen en verharden van wegen en paden en oppervlakteverhardingen groter dan 60 m^2 per verharding, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten	ja	behoud half- en onverharde wegen
Aanleg oeverbeschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen	ja	behoud natuurwaarden water en oevers

Aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft)	ja	de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond en een agrarisch deskundige heeft hieromtrent geadviseerd, behoud (open) landschapsbeeld, geen verstoring waterhuishouding, de voorzieningen zijn maximaal 6 maanden per jaar aanwezig in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober
Aanbrengen hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	strijdig	

Ja = vergunningplichtig

Strijdig = niet toegestaan

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf;
b. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
c. water en bruggen;
d. een fietspad uitsluitend binnen het gebied aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschap - zone fietspad';
e. een weg uitsluitend binnen het gebied aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschap - zone weg';
f. de instandhouding en ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied;

alsmede voor:

g. de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende karakteristieke verkavelingspatroon en de aldaar voorkomende onverharde en halfverharde wegen;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen

uitsluitend overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. een buitenrijbaan is niet toegestaan;
b. voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de regels die zijn opgenomen in lid 4.2.2;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen;
    3. overkappingen niet zijn toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Veldschuren en schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 en toestaan dat veldschuren en schuilgelegenheden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid gebouwd mogen worden, mits:

a. de rij-afstand tot het bij het agrarische bedrijf behorende bouwvlak ten minste 500 meter bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
c. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter, en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;

d. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in lid 4.1 onder d daardoor niet onevenredig worden aangetast;
e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd.

4.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het bouwen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, indien en voor zover het een bouwwerk betreft, mits:

a. de noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;
b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in lid 4.1 onder f daardoor niet onevenredig worden aangetast;
c. de bouwhoogte van de lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,2 meter bedraagt;
d. de voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.4.1 Strijdig gebruik

als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruiken van gronden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
b. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die in het schema in lid 4.6.3 zijn aangemerkt als strijdig;
c. het gebruiken, in gebruik geven en laten gebruiken van gronden voor:
    1. niet als bouwwerk aan te merken mestbassins;
    2. de opslag van fruitkisten;
    3. de opslag van hooirollen;
    4. de opslag van kuilvoer.

4.4.2 Fruitteelt

de aanplant van fruitbomen is vanwege de spuitzone niet toegestaan binnen 50 meter rond woningen van derden in het buitengebied en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie en binnen 50 meter rond woningen en tuinen in de bebouwde kom, met dien verstande dat:

a. deze bepaling niet van toepassing is op (herplant van fruitbomen in) bestaande fruitboomgaarden;
b. de aanplant van fruitbomen wel is toegestaan rond terreinen voor (kleinschalig) kamperen;
c. de aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen wel is toegestaan.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

het in gebruik nemen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschap - zone weg' als bedoeld in artikel 4.1 onder e voor een weg is uitsluitend toegestaan als is voldaan aan de voorwaarde dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat:

a. aan de wettelijke gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt voldaan;
b. indien dit niet mogelijk is passende maatregelen worden genomen om geluidoverlast binnen de gestelde wettelijke kaders te brengen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Tijdelijke verkoopstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten buiten bestaande gebouwen, mits:

a. per bedrijf maximaal één uitstalling is toegestaan;
b. het een mobiele en/of demontabele constructie betreft;
c. de uitstalling een oppervlakte heeft van maximaal 40 m² en een lengte van maximaal 8 meter;
d. de uitstalling maximaal 6 maanden per jaar aanwezig is in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

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

4.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden de in het schema onder lid 4.6.3 benoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De vergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in het schema genoemde criteria.

4.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 4.6.1 genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een omgevingsvergunning was verleend;
c. die het vellen, rooien, planten of beschadigen van fruitbomen alsmede de daar bijbehorende windsingelbeplanting betreffen.

4.6.3 Schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/ werkzaamheden	**Vergunning nodig**	**Criteria voor verlening**
Bodem en water		
Vergraven van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	ja	behoud kavelstructuur
Dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	ja	behoud kavelstructuur
Beplanting en grondgebruik		
Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben	ja	behoud landschapselementen

Beplanten (met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken, heesters) met inachtneming van het bepaalde in lid 4.4.2	ja	behoud open landschapsbeeld
Definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen	ja	behoud weidevogelgebied
Aanleg kleine landschapselementen	ja	behoud open landschapsbeeld, erfbeplantingen toegestaan
Bebossen	strijdig	
Infrastructuur en voorzieningen		
Aanleggen en verharden van wegen en paden en oppervlakteverhardingen groter dan 60 m^2 per verharding, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten	ja	behoud half- en onverharde wegen
Aanleg oeverbeschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen	ja	behoud natuurwaarden water en oevers
Aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft)	ja	de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond en een agrarisch deskundige heeft hieromtrent geadviseerd, behoud (open) landschapsbeeld, geen verstoring waterhuishouding, de voorzieningen zijn maximaal 6 maanden per jaar aanwezig in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober
Aanbrengen hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	strijdig	

Ja = vergunningplichtig
Strijdig = niet toegestaan

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen in combinatie met vergaderfaciliteiten, op de begane grond;
b. onderwijs, ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
c. wonen in gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld';
d. de huisvesting van zorgbehoevenden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorgwonen';
e. landbouw (in kassen) en verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten in de vorm van een dorpsboerderij met één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - dorpsboerderij';
f. een mobiliteitshub, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - mobiliteitshub';
g. een parkeerterrein;

alsmede voor:

h. (flex)werk- en vergaderaccommodaties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - mobiliteitshub';
i. één horecavestiging uit categorie 1 zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten op de begane grond met bijbehorend terras, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - mobiliteitshub' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - dorpsboerderij';
j. open en gesloten bodemenergiesystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - interferentiegebied';
k. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, duurzame energievoorzieningen waaronder een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid, tuinen, erven, water en waterberging.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

a. het totale toegestane aantal nieuw te bouwen woningen is bepaald in artikel 17.1;
b. de goot- en bouwhoogte van het integraal kindcentrum mag niet meer bedragen dan ~~-~~6,5~~4,5~~ meter respectievelijk 13 meter met een kap;
c. de goot- en bouwhoogte van de dorpsboerderij mag niet meer bedragen dan 4,5 meter respectievelijk 13 meter met een dakhelling van 45°;
d. de goothoogte van gestapelde woningen in een appartementengebouw mag niet meer bedragen dan 14 meter en het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 4;
e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' worden appartementengebouwen voor gestapelde woningen voorzien van een kap;
f. de gezamenlijke oppervlakte van kassen voor ~~stads~~dorpslandbouw in de bestemming Gemengd en Groen - 1 bedraagt niet meer bedraagt dan 1.000 m^2;
g. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, en duurzame energievoorzieningen, waaronder een buurtbatterij en voorzieningen voor smart grid geldt dat:
    1. de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 25 m^2;
    2. de goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan 6 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij de gestapelde woningen

bijbehorende bouwwerken bij de gestapelde woningen mogen alleen in- en aan het appartementengebouw worden gebouwd, waarbij de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd als ondergeschikt onderdeel van het appartementengebouw.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning van de dorpsboerderij

h. bijbehorende bouwwerken, dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
i. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;
j. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
k. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,3 meter bedragen;
l. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
m. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70 m^2;
n. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk geen gebouwen zijnde	**Maximale bouwhoogte in meters**
vlaggenmasten	8
pergola's, luifels en overkappingen	3
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn	1
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3
duurzame energievoorzieningen, waaronder een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid	4

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

a. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden in de beschikking Hogere waarde.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw in de geluidzone van de A12 of de N229 (zoals bepaald in artikel 74 van de Wet geluidhinder) wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde aantallen, niet overschrijdt.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting duurzame maatregelen

een omgevingsvergunning voor de bouw van gebouwen, als bedoeld in artikel 5.2.1, mag slechts worden verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het dak van gebouwen moet constructief geschikt zijn om een duurzame maatregel te kunnen realiseren, tenzij een andere duurzame maatregel dit onmogelijk maakt;
b. gebouwen of bouwwerken worden niet aangesloten op het aardgasnet en worden niet verwarmd met fossiele brandstoffen;
c. open en gesloten bodemenergiesystemen dienen te worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - interferentiegebied' met dien verstande dat de bodemenergiesystemen niet worden geplaatst in de openbare ruimte, tenzij sprake is van collectieve bronnen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e voor gestapelde woningen tot een goothoogte van maximaal 16 meter en tot maximaal 5 bouwlagen, mits dit passend is in het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.4.1 Onderwijs

onderwijs is uitsluitend toegestaan indien:

a. de afstand tussen de aanduiding 'onderwijs' en de uiterste situering van de gevel van woningen in de bestemming 'Gemengd' minimaal 10 m bedraagt;
b. de afstand tussen de aanduiding 'onderwijs' en de uiterste situering van de gevel van woningen in de bestemming 'Woongebied' minimaal 30 m bedraagt.

5.4.2 Spuitzone

binnen de gronden aangeduid als 'overige zone-spuitzone' mogen geen gevoelige functies worden uitgeoefend.

5.4.3 Strijdig gebruik

a. de functies, bedoeld in artikel 5.1, onder a, zijn niet toegestaan op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone', indien er langdurig kinderen verblijven.
b. de functie wonen, bedoeld in artikel 5.1, onder d en e, is niet toegestaan op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone'.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Onderwijs op een kortere afstand tot woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 5.4.1 voor het toestaan van onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' op een kortere afstand tot woningen dan genoemd in artikel 5.4.1 indien:

a. door de aanvrager bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning een milieukundig rapport wordt overlegd, waaruit blijkt dat het woon- en leefmilieu van woningen niet onevenredig wordt aangetast;
b. door het nemen van bouwkundige maatregelen het woon- en leefmilieu van woningen niet onevenredig wordt aangetast.

5.5.2 Maatschappelijke voorzieningen, indien er langdurig kinderen verblijven en wonen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone'

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 5.4.3 voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen indien er langdurig kinderen verblijven en het toestaan van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone', op voorwaarde dat:

a. door de aanvrager bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning een rapport wordt overlegd, waarin de specifieke magneetveldzone van de hoogspanningsleiding is berekend; en
b. deze functies niet zijn gelegen binnen de specifieke magneetveldzone van de hoogspanningsleiding.

Artikel 6 Groen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. plantsoenen;
b. groenvoorzieningen;
c. dorpslandbouw (in kassen) met ondergeschikte nevenactiviteiten;
d. moes- en schooltuinen;
e. sport- en speeltoestellen;
f. recreatief (voetbal)trapveld;
g. kleinschalige evenementen;
h. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie;

alsmede voor:
i. een kunstobject;
j. daarbij behorende voorzieningen zoals paden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, duurzame energievoorzieningen waaronder een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid, water en waterberging.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Algemeen

op de voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan:
a. tijdelijke teeltondersteunende kassen voor dorpslandbouw die direct grenzen aan de dorpsboerderij in de bestemming Gemengd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte in de bestemming Gemengd en Groen - 1 niet meer bedraagt dan 1.000 m^2;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van een kunstobject maximaal 15 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

6.3.1 Parkeren

de voor Groen - 1 aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 7 Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. plantsoenen;
b. groenvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. sport- en speelvoorzieningen, speelveldjes;
e. ondergrondse vuilcontainers;
f. een mobiliteitshub, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - mobiliteitshub';

alsmede voor:
g. een kunstobject;
h. daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, paden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, duurzame energievoorzieningen waaronder een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid, water en waterberging.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

op de voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan:
a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m².
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een kunstobject mag niet meer bedragen dan 15 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag bedragen dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits het gebruik op de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

7.4.1 Verharding

strijdig met de bestemming is het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in artikel 7.1, indien de verharding meer bedraagt dan 40% van de gronden binnen het bestemmingsvlak Groen - 2.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gelijk- of ongelijkvloerse wegen, straten, en paden met een verkeers- en verblijfsfunctie;
b. gelijk- of ongelijkvloerse voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging;
f. straatmeubilair, sport- en speelvoorzieningen en objecten van beeldende kunst;
g. (ondergrondse) afvalverzamelvoorzieningen;

alsmede voor:
h. daarbij behorende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, duurzame energievoorzieningen waaronder een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid, water en waterberging.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' viaducten en soortgelijke kunstwerken van maximaal 10 m hoog zijn toegestaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1, voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits:
a. de verkeersveiligheid daardoor niet wordt belemmerd;
b. het gebruik van de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. groenvoorzieningen, onder andere in de vorm van natuurvriendelijke oevers en taluds;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. waterstaatkundige kunstwerken, zoals duikers, bruggen en steigers;

alsmede voor:

g. daarbij behorende voorzieningen zoals duurzame energievoorzieningen waaronder een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid, en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

op de voor Water aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van niet meer dan 4 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

De Vlowijker Wetering is in ieder geval bedoeld en dient in stand gehouden te worden voor de afvoer van overtollig regenwater en aanvoer voor besproeiing van de akkerlanden en boomgaarden.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. met de bijbehorende tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Algemeen
a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
b. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.

10.2.2 Hoofdgebouwen
a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, maximaal 600 m³ mag bedragen met dien verstande dat de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen, indien die inhoud meer dan 600 m³ bedraagt;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken:
a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
b. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 meter bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken mag, onverminderd het bepaalde in lid 10.2.1 onder b, niet meer dan 70 m² bedragen;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overkappingen niet meer mag bedragen dan is aangegeven in lid 10.2.4 onder b;
f. de dakhelling van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd overkappingen, mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

10.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Bouwhoogte in meters
overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidingen	1

overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne- en vlaggenmasten, uitgezonderd lichtmasten	10

b. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in lid 10.2.3, onder c in acht genomen te worden.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

10.3.1 Aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf

een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
d. uitsluitend bedrijven aan huis worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis';
e. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis;
b. de huisvesting van zorgbehoevenden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorgwonen';
c. erven en tuinen, paden en erfafscheidingen;
d. verkeer en verblijf, niet zijnde wegen, straten, en paden met een hoofdontsluitingsfunctie;
e. water en waterberging;
f. groenvoorzieningen;
g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
h. sport- en speelvoorzieningen;
i. kleinschalige evenementen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', gelijk- of ongelijkvloerse wegen, straten, en paden met een hoofdontsluitingsfunctie;

alsmede voor:

l. open en gesloten bodemenergiesystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - interferentiegebied';
m. daarbij behorende voorzieningen zoals geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, duurzame energievoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van warmtepompen, een buurtbatterij of voorzieningen voor smart grid.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Algemeen

a. in of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
    1. hoofdgebouwen;
    2. bijbehorende bouwwerken;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
    4. gebouwen ten behoeve van voorzieningen zoals bedoeld in artikel 11.1 onder m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verkavelingsrichting' dient de hoofdverkavelingsrichting van de wegen en de groenstructuur aan te sluiten bij het lineaire karakteristieke verkavelingspatroon van het op de woonwijk aangrenzende agrarische landschap.

11.2.2 Hoofdgebouwen

a. het totale toegestane aantal nieuw te bouwen woningen is bepaald in artikel 17.1;
b. gestapelde woningen, met uitzondering van beneden-bovenwoningen, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld';
c. voor het bouwen van woningen, niet zijnde gestapelde woningen, geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter, tenzij:
        - op de verbeelding anders is aangeduid; of
        - de woning is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - westelijke landschapsrand', waar de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen en het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 1,5;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
    3. de dakhelling van een kap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - westelijke

landschapsrand' niet meer mag bedragen dan 50 graden;
4. de dakhelling van een kap op overige locaties niet meer mag bedragen dan 60 graden;
5. de daken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - westelijke landschapsrand' worden gebouwd als zadeldaken;
6. de afstand van hoofgebouwen bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen tot de zijdelingse erfgrens niet minder mag bedragen dan 1,5 meter.

d. voor het bouwen van gestapelde woningen in een appartementengebouw geldt dat:
1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 14 meter;
2. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 4;
3. de gevelwand van een appartementengebouw geen gesloten wand vormt, waarbij:
   - het appartementengebouw niet langer mag zijn dan een halve gevellengte langs de straat;
   - gestapelde woningen op de hoeken worden gebouwd;

e. voor het bouwen van beneden-bovenwoningen in een gebouw geldt dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 2;

f. de oppervlakte van het hoofdgebouw van een woning, niet zijnde een appartement, bedraagt per bouwperceel niet meer dan:
1. 70% bij rug-aan-rug woningen;
2. 60% bij nultredenwoningen;
3. 55% bij rijwoningen;
4. 40% bij twee aaneengeschakelde woningen;
5. 30% bij vrijstaande woningen.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

a. bijbehorende bouwwerken, dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;
c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,3 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Oppervlakte bouwperceel	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken**
215 m² of kleiner	50 m²
groter dan 215 m²	50 m² + 5% van het bouwperceel tot een maximum van 70 m²

g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen bij woningen

a. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 8 meter;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevellijn niet meer dan 2 meter;
d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de hoogte van een terreinafscheiding in de vorm van een poort maximaal 2,5 meter mag bedragen.

11.2.5 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen zoals bedoeld in artikel 11.1 onder m

a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de functies in artikel 10.1 onder c tot en met k

a. de bouwhoogte van speeltoestellen en poorten, geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen

dan 4 meter;
b. de bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van duurzame energievoorzieningen, mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, voor de functies in artikel 11.1 onder c tot en met j, mag niet meer mag bedragen dan 3 meter.

11.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluid

a. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw, wordt slechts verleend als wordt voldaan aan de voorwaarden in de beschikking Hogere waarde.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw in de geluidzone van de A12 of de N229 (zoals bepaald in artikel 74 van de Wet geluidhinder) wordt slechts verleend indien vaststaat dat op de gevel(s) van dit gebouw de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge de beschikking Hogere waarde, met inachtneming van de in deze beschikking gestelde aantallen, niet overschrijdt.

11.2.8 Voorwaardelijke verplichting duurzame maatregelen

een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, als bedoeld in artikel 11.2.2, mag slechts worden verleend indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het dak van gebouwen moet constructief geschikt zijn om een duurzame maatregel te kunnen realiseren, tenzij een andere duurzame maatregel dit onmogelijk maakt;
b. gebouwen of bouwwerken worden niet aangesloten op het aardgasnet en worden niet verwarmd met fossiele brandstoffen;
c. open en gesloten bodemenergiesystemen worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - interferentiegebied' met dien verstande dat de bodemenergiesystemen niet worden geplaatst in de openbare ruimte, tenzij sprake is van collectieve bronnen.

11.2.9 Voorwaardelijke verplichting natuurlijke terreinafscheiding

als een erf grenst aan openbaar toegankelijk gebied, kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, als bedoeld in artikel 11.2.2, alleen worden verleend als het erf wordt afgeschermd van openbaar toegankelijk gebied met een natuurlijke terreinafscheiding, met dien verstande dat:
a. de natuurlijke terreinafscheiding voor de voorgevel geen open constructie voor klimbeplanting betreft;
b. het planten van een natuurlijke terreinafscheiding in de vorm van een heg of haag vóór de voorgevellijn van een hoofdgebouw is toegestaan voor zover de heg of haag niet hoger is dan 2 m;
c. de natuurlijke terreinafscheiding op het zijerf of achtererf, grenzend aan openbaar gebied mag bestaan uit een open constructie voor klimbeplanting of een lage muur gecombineerd met beplanting.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. artikel 11.2.2 onder d sub 1 voor gestapelde woningen tot een goothoogte van maximaal 16 meter en tot maximaal 5 bouwlagen, mits dit passend is in het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
b. artikel 11.2.2 onder d sub 3 voor het bouwen van gestapelde woningen in een appartementsgebouw waarbij de gevelwand van een appartementengebouw een gesloten wand vormt, mits:
    1. het appartementengebouw wordt gebouwd aan een park;
    2. dit passend is in het stedenbouwkundige beeld en de gevelwand past bij het dorps karakter.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

11.4.1 Spuitzone

binnen de gronden aangeduid als 'overige zone-spuitzone' mogen geen gevoelige functies worden uitgeoefend.

11.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis

een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in de Staat genoemde activiteiten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

11.4.3 Strijdig gebruik

a. als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:
    1. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
    2. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' voor gelijk- of ongelijkvloerse wegen, straten, en paden met een verkeersfunctie, indien er geen ontsluitingsweg wordt aangelegd;
b. de functie wonen, bedoeld in artikel 11.1 onder a en b, evenals functies waar langdurig kinderen verblijven, zijn niet toegestaan op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone'.
c. de functie wonen, bedoeld in artikel 11.1 onder a en b, is niet toegestaan indien het erf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied niet is afgeschermd met een natuurlijke erfafscheiding als bedoeld in artikel 11.2.9.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Horeca ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied horeca'

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van het gebruiken en inrichten van ruimten voor horeca uit categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten, met dien verstande dat:

a. horeca uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied horeca';
b. de afwijking slechts wordt verleend, indien daardoor het karakter en de functie van het gebied (overwegend een woongebied met verspreid en in beperkte mate van andere functies) niet onevenredig worden aangetast;
c. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag beoordeelt de aspecten geluidhinder, geurhinder en gevaar als aanvaardbaar.

11.5.2 Wonen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone'

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 11.4.3 voor het toestaan van wonen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone', op voorwaarde dat:

a. door de aanvrager bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning een rapport wordt overlegd, waarin de specifieke magneetveldzone van de hoogspanningsleiding is berekend; en
b. deze functies niet zijn gelegen binnen de specifieke magneetveldzone van de hoogspanningsleiding.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken, waarbij de bestemming Leiding - Gas voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Leiding - Gas mede bestemde gronden.

12.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 12.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de betreffende rioolleiding(en).

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 12.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en de betreffende leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

12.4.1 Strijdig gebruik

als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

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

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

12.5.1 Verbod

Het is verboden op de voor Leiding - Gas aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

12.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 12.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien

a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de betreffende leiding(en) en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 1 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd**.**

13.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 13.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits het gaat om:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. speelvoorzieningen en kunstwerken die versterkend werken bij de inrichting van de archeologische vindplaats.

13.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 13.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    2. er geen archeologische waarden meer zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 13.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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

13.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen, diepploegen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 50 cm;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in 13.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 13.3 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil;
e. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

13.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 13.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    2. er geen archeologische waarden meer zijn.
b. Aan de vergunning als bedoeld in 13.4.1kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

13.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

13.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 13.3 sub a en 13.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 2 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd**.**

14.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 14.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits het gaat om:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. speelvoorzieningen en kunstwerken die versterkend werken bij de inrichting van de archeologische vindplaats;
d. die al worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan op grond van een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet; of
e. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2 en niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil.

14.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 14.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    2. er geen archeologische waarden meer zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 14.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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

14.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen, diepploegen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 50 cm;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in 14.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 14.3 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een kleinere gezamenlijke oppervlakte hebben dan 100 m^2 en niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil;
e. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

14.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 14.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    2. er geen archeologische waarden meer zijn.
b. Aan de vergunning als bedoeld in 14.4.1kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders

goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

14.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

14.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 14.3 sub a en 14.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd**.**

15.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 15.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits het gaat om:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
c. speelvoorzieningen en kunstwerken die versterkend werken bij de inrichting van de archeologische vindplaats;
d. die al worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan op grond van een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet; of
e. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m^2 en niet dieper reiken dan 50 cm beneden peil.

15.3 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 15.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    2. er geen archeologische waarden meer zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 15.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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

15.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen, diepploegen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 50 cm;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in 15.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 15.3 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een kleinere gezamenlijke oppervlakte hebben dan 500 m^2 en niet dieper reiken dan 50 cm beneden peil;
e. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

15.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 15.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    2. er geen archeologische waarden meer zijn.
b. Aan de vergunning als bedoeld in 15.4.1kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders

goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

15.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

15.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 15.3 sub a en 15.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Maximaal aantal woningen

Het totale aantal nieuw te bouwen woningen in Kersenweide bedraagt niet meer dan 1.200.

17.2 Sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen

a. Ten minste 30% van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen volgens dit plan wordt gebouwd als sociale huurwoning voor de in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' omschreven doelgroep.
b. Ten minste 9,17% van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen volgens dit plan wordt gebouwd als sociale koopwoning als bedoeld in artikel 2 en artikel 3 lid 1 van de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' voor de in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' omschreven doelgroep.
c. Ten minste 25,83% van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen volgens dit plan wordt gebouwd als sociale koopwoning als bedoeld in artikel 2 en artikel 3 lid 2 van de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' voor de in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' omschreven doelgroep.
d. Ten minste 5% van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen volgens dit plan wordt gebouwd als middenhuurwoning voor de in de 'Verordening doelgroepen nieuwbouw sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuurwoningen gemeente Bunnik' omschreven doelgroep.

17.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, met uitzondering van:
   1. ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
   2. zwembaden;
b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
c. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder b voor een bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk van maximaal 10 meter, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

17.4 Parkeervoorzieningen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als bij nieuwbouw dan wel bij de vergroting van een bestaand bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's, niet zijnde deelauto's, zoals opgenomen in de beleidsregel 'Parkeernormen Kersenweide gemeente Bunnik', zoals opgenomen in bijlage Beleidsregel Parkeernormen Kersenweide gemeente Bunnik;
b. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de normen in de nota 'Parkeernormen Kersenweide gemeente Bunnik'.

17.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen, als bedoeld in artikel 5.2.1 en artikel 11.2.2, met uitzondering van gestapelde woningen, wordt uitsluitend verleend indien alle daken/dakgoten zijn afgekoppeld, met dien verstande dat de infiltratievoorziening voor het hemelwater wordt voorzien van een overstort waarbij het overtollige water oppervlakkig afstroomt naar wadi's in het openbaar gebied, dan wel is gekoppeld aan infiltratievoorzieningen in de parkeerhoven.

17.6 Voorwaardelijke verplichting verharding

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen, als bedoeld in artikel 5.2.1 en artikel 11.2.2, met uitzondering van gestapelde woningen, wordt uitsluitend verleend indien niet meer dan 60% van het onbebouwde voorerfgebied en het achtererfgebied voorzien is van verharding.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Verboden gebruik

Onder het verbod op gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het (laten) gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
b. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
d. het (laten) storten en/of (laten) lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
e. het (laten) gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
f. (raam)prostitutie.

18.2 Toegelaten gebruik

De in dit plan begrepen gronden mogen worden gebruikt voor incidentele standplaatsen zoals beschreven in artikel 1 lid 1.55.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
b. voor het toestaan van een horecabedrijf dat niet is genoemd in de Staat van horeca-activiteiten, of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
c. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits:
    1. de grens of grenzen met niet meer dan 10 meter worden overschreden, met uitzondering van de bestemmingsgrenzen van de bestemming Water, die niet mogen worden overschreden;
    2. de geldende oppervlakte van de bij afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
    3. het structureel groen dat aanwezig is binnen het plangebied Kersenweide in de bestemming Groen - 2 niet afneemt;
d. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits:
    1. deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden, en;
    2. maximaal 10% overschrijding van de maximale hoogte van carports en pergola's alleen wordt toegestaan om aan te kunnen sluiten bij de bestaande (goot)hoogte van een woning of van een bijbehorend bouwwerk.
e. het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning), mits:
    1. de omzetting niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu;
    2. de omzetting geen onevenredige negatieve invloed heeft op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving.
f. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
g. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot vanaf peil een hoogte van 40 m, mits:
    1. in geval van bouwen op een gebouw, dat gebouw ten minste 12 m hoog is, geen beschermd monument is, en geen woongebouw is;
    2. in geval van bouwen anders dan op een gebouw, situering plaatsvindt op een locatie in een stedelijke omgeving, op een bedrijfsterrein, achter de achtergevelrooilijn van hoofdgebouwen, of nabij hoofdwegen, aansluitend aan infrastructurele werken;
    3. per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, wegportalen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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 bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kersenweide'.