

Inhoud

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>12</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 1</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 4 Wonen</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 5 Waarde - Archeologie 3</u>	<u>23</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 6 Anti-dubbelregel</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 7 Algemene bouwregels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 8 Algemene gebruiksregels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 9 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>25</u>
<u>Artikel 10 Overige regels</u>	<u>26</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 11 Overgangsrecht</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 12 Slotregel</u>	<u>27</u>

Bijlagen:

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Honddijk 4-4a, Culemborg met identificatienummer NL.IMRO.0216.BPHonddijk4a-VG01 van de gemeente Culemborg;

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 of bedrijf:

het uitoefenen van een vrij beroep en/of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een bedrijfsactiviteit, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.7 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.8 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen, aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode ter plaatse verblijft;

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk permanente wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.15 bedrijfswoning:

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.16 begane grondvloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het maaiveldniveau;

1.17 behoud, herstel en ontwikkeling van waarden:

behoud, herstel en ontwikkeling van waarden houdt in dat:

- a. de bestaande waarden in stand worden gehouden;
- b. ruimtelijke ingrepen achterwege blijven, die ontwikkeling van de waarden in de nabije of verdere toekomst kunnen frustreren;

1.18 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.19 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.23 bijbehorend bouwwerk:

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

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.30 buitenrijbaan:

al dan niet overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden;

1.31 chalet:

een demontabel recreatieverblijf van hout of kunststof zonder vaste verankering in de grond voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.32 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.33 cultuurhistorische en landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals omschreven in de 'Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Culemborg';

1.34 dagrecreatie:

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

1.36 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en -machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

1.37 ecologische hoofdstructuur (EHS):

stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

1.38 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.39 educatieve voorzieningen:

voorzieningen gericht op doeleinden van onderwijs;

1.40 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon of groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.41 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving die verder geen op de activiteit gerichte inrichting of organisatie vergen, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, zwemmen, vissen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.42 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.43 geaccidenteerd terrein:

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;

1.44 gebouw:

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

1.45 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.46 geluidzoneringsplichtige bedrijven / inrichtingen:

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.47 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.48 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.49 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;

1.50 hoofdverblijf:

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.51 huishouden:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, met daaronder begrepen woongroepen die zorg behoeven en woongroepen die voorzien in de onderwijs huisvesting, bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.52 inpandige statische opslag:

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.53 inwoning:

het gemeenschappelijk gebruiken van een woning door één of meerdere personen die met de hoofdbewoner(s) van het pand één gemeenschappelijke huishouding voert;

1.54 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.55 kampeermiddel:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut;

1.56 kampeerseizoen:

de periode van 1 maart tot 1 november;

1.57 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.58 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

1.59 kleinschalig kamperen:

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.60 kleinschalige logiesaccommodatie:

het verlenen van logies in een woning en/of bijbehorende bijgebouwen aan steeds wisselend publiek, zoals recreatiewoningen/ -appartementen;

1.61 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.62 landschappelijke waarde:

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare - al dan niet begroeide - deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.63 landschapsplan:

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

1.64 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is/zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.65 milieucategorie:

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009;

1.66 natuurwaarden:

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.67 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.68 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.69 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.70 ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming.

1.71 ondergeschikte bouwonderdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.72 ondergronds:

onder peil;

1.73 paalkamperen:

kamperen door wandelaars en fietsers in een tent, rondom een paal in de nabijheid van wandel- en fietsroutes;

1.74 paardenbak:

een niet-overdekte piste met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en pony's evenals het berijden ervan;

1.75 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.76 recreatieve voorzieningen:

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.77 recreatiewoning:

een complex van ruimten, dat dient voor recreatief verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.78 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.79 sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren worden verkocht of verhuurd;

1.80 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.81 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.82 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.83 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben, en waarbij er geen sprake is van permanente bewoning;

1.84 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.85 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, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.86 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde zonder dak, zoals een pergola;

1.87 waterbeheerder:

de beheerder als bedoeld in artikel 1.1 lid van de Waterwet;

1.88 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.89 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.90 waterkering:

kunstmatige hoogte, (gedeelten van) natuurlijke hoogten of hoge gronden met ondersteunende kunstwerken die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben;

1.91 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.92 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.93 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.94 woning/ wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.95 woningsplitsing:

het verbouwen van een woning naar twee afzonderlijke woondelen, die elk apart, zelfstandig bewoond kunnen worden;

1.96 woongebouw:

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

1.97 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.98 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

1.99 wonen:

woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de bewoners gezamenlijk één huishouden vormen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel over minimaal 60% van de breedte van het dakvlak;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 overschrijding bouwgrenzen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;

2.8 peil:

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een bouwperceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. kleinschalig kamperen en paalkamperen, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [3.6.2](#) respectievelijk [3.6.3](#);
- c. het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de oeverwalgebieden en de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- d. extensief recreatief medegebruik, waaronder de aanleg en het gebruik van voet-, fiets- en ruiterspaden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. de bestaande nutsvoorzieningen;
- g. de opwekking van duurzame energie in de vorm van zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing' zijn de gronden mede bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verharding.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in [3.1.2](#). opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

a Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering, voet-, fiets- en ruiterspaden, enkele parkeerplaatsen, visoevers e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- c. het oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 20 m²;
- d. sleufsilos en mestsilos zijn niet toegestaan;
- e. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- f. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- g. uitsluitend de onderstaande teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan:
 - 1. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
- h. bouwwerken geen gebouw zijnde zijn alleen toegestaan indien de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersveiligheid niet in het geding komen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning paardenbak buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde een paardenbak met bijbehorende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. een paardenbak buiten de aanduiding 'bouwvlak' kan uitsluitend worden toegestaan voor hobbymatig gebruik;
- b. de paardenbak kan uitsluitend worden toegestaan op gronden direct aansluitend en behorend bij een bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)';
- c. de omvang van de paardenbak en de bijbehorende voorzieningen bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de paardenbak bedraagt maximaal 1,5 m;
- e. ten behoeve van een paardenbak zijn geen lichtmasten of andere verlichtingsvormen toegestaan;
- f. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in [3.1](#);
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten;
- b. woondoeleinden;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ contour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- e. het telen van genetisch gemanipuleerde gewassen;
- f. het gebruik van de gronden als volkstuin.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. voor de ingebruikname van de bebouwing en gronden ten behoeve van wonen binnen de bestemming 'Wonen' moet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschappelijke inpassing' landschappelijke inpassing worden aangebracht en in stand worden gehouden overeenkomstig een binnen 18 maanden nadat de bouw kavels onvoorwaardelijk zijn verkocht bij de omgevingsvergunning voor het bouwen te overleggen, door burgemeester en wethouders goedgekeurd, landschappelijk inpassingsplan;
- b. de onder a genoemde goedgekeurde landschappelijke inpassing moet worden aangebracht binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en in stand worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [3.1.1](#) teneinde voorzieningen voor kleinschalig kamperen toe te staan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of de bestemming '[Wonen](#)', mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het terrein voor kleinschalig kamperen mag een omvang hebben van maximaal 5000 m²;
- b. het terrein voor kleinschalig kamperen moet op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' worden gesitueerd, waarbij maximaal 50% van het oppervlak voor kamperen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' mag worden gesitueerd;
- c. het terrein voor kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebruikt in de periode van 1 maart tot 1 november;
- d. er mogen geen stacaravans worden geplaatst;
- e. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen moeten binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
- f. er dient ten behoeve van het kleinschalig kamperen op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, waaronder de waarden als beschreven in [3.1](#), alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
- h. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.2 Paalkamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [3.1.1](#) teneinde buiten een bouwvlak gebruik van gronden en bouwwerken voor paalkamperen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. paalkamperen kan worden toegestaan op percelen aangrenzend aan wandel- en fietsroutes;
- b. bij het paalkamperen zijn maximaal 3 tenten toegestaan binnen een straal van 10 m rond de paal;
- c. ten behoeve van paalkamperen is maximaal één sanitairgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 10 m²;

- d. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, waaronder de waarden als beschreven in [3.1](#), alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
- e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder [3.6.4](#). opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [3.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [3.6.1](#) bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [3.1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [3.6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven welke de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning zijn. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²	- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem (> 50 cm)	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het vergraven van sloten/ veranderen van het verloop van watergangen	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
diepploegen en diepwoelen van de bodem	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
dempen van poelen, sloten en greppels	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het vellen of rooien van houtgewas	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
het aanleggen van nieuwe boom- en fruitteelt op een afstand van minder dan 50 m van de bestemming 'Wonen'	- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat binnen de bestemming 'Wonen'; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. kleinschalig kamperen, een bed & breakfastvoorziening en kleinschalige logiesaccommodatie, uitsluitend na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [4.4.1](#), [4.4.2](#) respectievelijk [4.4.3](#);
- d. een paardenbak uitsluitend voor hobbymatig gebruik en uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- e. hobbymatig houden van (klein)vee;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- g. maximaal één in- en uitrit is toegestaan, met dien verstande dat een in- en uitrit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' zijn de gronden mede bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verharding.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen, en overeenkomstig de in [4.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [4.1.1](#):

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit mag maximaal 60 m² bedragen;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover in een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het met deze aanduiding aangegeven aantal als maximum aantal woningen per bouwvlak;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- f. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)'.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² per woning;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - maximum oppervlakte bijgebouwen' een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 150 m² toegestaan;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 6 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de paardenbak bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. ten behoeve van een paardenbak zijn geen lichtmasten of andere verlichtingsvormen toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- f. stapmolens zijn niet toegestaan.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' wordt alleen verleend als:

- a. een bodemrapport wordt overlegd, waarin is aangetoond dat de bodem ter plaatse van de ze aanduiding geschikt is voor het voorgenomen gebruik.
- b. een door het college van B&W goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan is overlegd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' wordt de volgende voorwaardelijke verplichting gesteld:

- a. voor de ingebruikname van de bebouwing en gronden ten behoeve van wonen binnen de bestemming 'Wonen' moet de landschappelijke inpassing worden aangebracht en in stand worden gehouden en binnen 18 maanden nadat de bouwkavels onvoorwaardelijk zijn verkocht bij de omgevingsvergunning voor bouwen een door burgemeester en wethouders goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan te overleggen;
- b. de onder a genoemde goedgekeurde landschappelijke inpassing moet worden aangebracht binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en in stand worden gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [4.1.1](#) onder c. teneinde (voorzieningen voor) kleinschalig kamperen toe te staan als nevenactiviteit bij de woning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het terrein voor kleinschalig kamperen mag een omvang hebben van maximaal 5000 m²;
- b. het terrein voor kleinschalig kamperen moet op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' worden gesitueerd, waarbij maximaal 50% van het oppervlak voor kamperen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met de bestemming '[Wonen](#)' mag worden gesitueerd;
- c. het terrein voor kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebruikt in de periode van 1 maart tot 1 november;
- d. er mogen geen stacaravans worden geplaatst;
- e. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen moeten binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
- f. er dient ten behoeve van het kleinschalig kamperen op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het betreft een ontwikkeling die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, in het bijzonder de waarden van de EHS en/of de openheid van het waardevol open gebied, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
- h. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [4.1.1](#) onder c. teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan als nevenactiviteit bij een woning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de bed & breakfastvoorziening wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande gebouwen;
- b. ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening mogen maximaal 4 slaapplekken worden gerealiseerd in maximaal 2 kamers;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- d. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
- e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.3 Kleinschalige logiesaccommodatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in [4.1.1](#) onder c teneinde een kleinschalige logiesaccommodatie toe te staan als nevenactiviteit bij een woning, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de logiesaccommodatie wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande gebouwen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige logiesaccommodatie mag maximaal 250 m² bedragen, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf maximaal 60 m² mag bedragen;
- c. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. aangetoond dient te worden dat het een ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
- e. er is blijkens een landschapsplan sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.4 Omgevingsvergunning groter vloeroppervlakte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.1.2](#) teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan met een groter vloeroppervlak. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de activiteit mag niet meer bedragen dan 90 m²;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. opslag en stalling vinden uitsluitend in pandig plaats;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- f. de activiteit moet qua aard, uitstraling en milieubelasting passend zijn in een woonomgeving;
- g. de activiteit heeft een milieucategorie 1 of 2 conform de VNG-bedrijvenlijst en mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarden sloop' mag de bestaande bebouwing niet worden gesloopt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor de sloop van de bestaande bebouwing, mits een ontheffing Wet natuurbescherming is verkregen en onherroepelijk is.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [5.2](#) sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid [5.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [5.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats, de aard en afmetingen van bebouwing, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 1. de dakhelling van hoofdgebouwen in die zin dat deze niet minder dan 30° en niet meer dan 50° mag bedragen;
 2. de dakvorm in die zin dat bij verbouw aangesloten dient te worden bij de bestaande dakvorm;
 3. de plaats van bijbehorende bouwwerken in die zin dat deze achter de achtergevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. de nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, waaronder het uitzicht van woningen begrepen;
 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 3. de ruimtelijke kwaliteit;
 4. de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruiken van gronden en bebouwing voor seksinrichtingen, sekswinkels en escortbedrijven;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als (zelfstandige) woning en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde artikel 7 onder b voor het tijdelijk gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij de (bedrijfs)woning en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, waarbij:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor de bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 75 m²;
- c. de afhankelijke woonruimte rolstoeltoegankelijk is;

- d. in geval van bewoning in een te plaatsen mantelzorgunit (portocabin) de maximaal toegestane oppervlakte van een mantelzorgunit 75 m² is. Dit gaat niet ten koste van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het geldende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- e. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop is de herplaatsbare losse woonunit (portocabin) die in voorkomende gevallen ook door het college kan worden geplaatst en/of gehuurd wordt door mantelzorger of zorgvrager;
- f. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- g. parkeerruimte op het eigen erf gevonden moet worden;
- h. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleert het bevoegd gezag jaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder de omgevingsvergunning is verleend, wordt voldaan.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw.
- b. Het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen en wijzigingen daarvan.
- d. De onder a genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
 - 1. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzoindere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.
- f. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder e (financiele) voorwaarden verbinden.
- g. Indien de onder c genoemde Nota Parkeernormen na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 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 in 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 overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Honddijk 4-4a, Culemborg'.