

**Regels**

**Bestemmingsplan**

**Partiële herziening Rijksinpassingsplan**

**Ontpoldering Noordwaard**

**Gemeente Werkendam**

## **Inhoudsopgave**

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>16</b>
Artikel 3 Agrarisch	16
Artikel 4 Agrarisch met waarden	24
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	31
Artikel 6 Bos	32
Artikel 7 Cultuur en ontspanning	33
Artikel 8 Kades - Hoog	35
Artikel 9 Kades - Laag	37
Artikel 10 Kades - Terprand	39
Artikel 11 Natuur	40
Artikel 12 Primaire waterkering	42
Artikel 13 Recreatie	43
Artikel 14 Sport - Manege	46
Artikel 15 Verkeer	52
Artikel 16 Water	53
Artikel 17 Wonen	54
Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding	58
Artikel 19 Leiding - Water	59
Artikel 20 Waarde - Archeologie	60
Artikel 21 Waterstaat - Instroomopeningen	61
<b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>62</b>
Artikel 22 Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	63
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 25 Algemene ontheffingsregels	65
Artikel 26 Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 27 Overige regels	71
<b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>77</b>
Artikel 28 Overgangsrecht	77
Artikel 29 Slotregel	78
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>79</b>
<b>Bijlage 1     Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	<b>80</b>

# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel A Schakelbepaling

1. Dit bestemmingsplan herzielt het inpassingsplan 'Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard', vastgesteld door de Minister van Verkeer en Waterstaat en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 27 augustus 2010 (identificatienummer NL.IMRO.0000.RIPNOORDWAARD-VA01), en gewijzigd door middel van het inpassingsplan 'Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard - reparatiebesluit', vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu op 3 februari 2012 (identificatienummer NL.IMRO.0000.RIPNOORDWAARD01-VA01) op de wijze zoals aangegeven in lid 2 en 3.
2. De verbeelding van de inpassingsplannen zoals genoemd in lid 1 wordt gewijzigd in die zin dat de onderdelen die opgenomen zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan als vervanging gelden. De verbeelding van de inpassingsplannen, zoals die luidt voorafgaand aan het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, blijft voor het overige ongewijzigd van toepassing.
3. De regels van de inpassingsplannen zoals genoemd in lid 1 worden gewijzigd in die zin dat:
  - a. de tekstdelen die in dit bestemmingsplan **geel** gemarkeerd zijn weergegeven, aan de regels van bovengenoemde inpassingsplannen worden toegevoegd;
  - b. de tekstdelen die in dit bestemmingsplan zijn doorgehaald en **groen** zijn gemarkeerd, uit de regels van bovengenoemde inpassingsplannen worden verwijderd.De regels van de inpassingsplannen, zoals die luiden voorafgaand aan het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing.

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Partiele herziening Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard met identificatienummer NL.IMRO.0870.00BP1134RiNrdherz1-VA01 van de gemeente Werkendam.

#### 1.2 bestemmingsplan:

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

**1.3 verbeelding:**

de tekening nr. NL.IMRO.0870.00BP1134RiNrdherz1-VA01 van het bestemmingsplan Partiële herziening Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard.

**1.4 aan huis gebonden beroep:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

**1.5 aan huis gebonden bedrijf:**

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

**1.6 aanduiding:**

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

**1.7 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.8 abiotische waarde:**

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

**1.9 afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw dat door zijn situering een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oopunt van mantelzorg gehuisvest is.

**1.10 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde een paardenhouderij.

**1.11 agrarische bedrijfsbebouwing:**

alle bebouwing behorende bij een agrarisch bedrijf met uitzondering van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen.

**1.12 agrarisch medegebruik:**

aan de primaire bedrijfsvoering ondergeschikte agrarische bedrijfsactiviteiten.

**1.13 akkerbouw:**

onderdeel van landbouw, zijnde de benutting van land door verbouw en het oogsten van gewassen.

**1.14 archeologische waarde:**

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van overblijfselen uit oude tijden.

**1.15 bebouwing:**

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

**1.16 bed and breakfastgelegenheid:**

een overnachtingaccommodatie gericht op een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met ontbijt. Een bed and breakfastgelegenheid is gevestigd in een woning en de daaraan of daarbij gebouwde bijgebouwen, waarbij de bedrijfsvoering wordt uitgevoerd door de eigenaren/bewoners/gebruikers van het betreffende pand.

**1.17 bedrijfswoning:**

een woning bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

**1.18 beheerder van de primaire waterkering:**

beheerder van de primaire waterkering in de zin van artikel 1.1 Waterwet.

**1.19 bestand:**

ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

- a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.21 bijgebouw:**

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat functioneel ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

**1.22 bos:**

terrein met natuur en landschappelijke waarde, begroeid met bomen al dan niet voor houtproductie en beheer.

**1.23 boomteelt(bedrijf):**

een agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate gericht is op de teelt van houtachtige gewassen, zowel in de volle grond als in containers.

**1.24 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.

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 bouwwerk:**

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

**1.28 café/bar:**

een zelfstandig horecabedrijf, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant, of zaalaccommodatie, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is.

**1.29 caravan:**

een al dan niet uitklapba(a)r(e) wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die/dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen.

**1.30 dagrecreatie:**

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden.

**1.31 detailhandel:**

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

**1.32 dijk:**

waterkerend grondlichaam.

**1.33 discotheek:**

een horecabedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken en kleine etenswaren.

**1.34 extensief recreatief medegebruik:**

vormen van dagrecreatie -zonder geluidsoverlast- die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

**1.35 gebouw:**

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

**1.36 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt-, rundvee,- en vollegroenstambouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

**1.37 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.38 hoogwatervluchtplaats:**

verhoogd grondlichaam ten opzichte van omliggend maaiveld dat een rol vervult in het doorstroomgebied voor de tijdelijke opvang van dieren bij hoge waterstanden.

**1.39 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf (zoals een hotel). Discotheken en seksinrichtingen worden hieronder niet begrepen.

**1.40 hotel:**

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van nachtverblijf al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

**1.41 hydraulische taakstelling:**

de taakstelling gekoppeld aan het project Ontpoldering Noordwaard, namelijk een waterstandverlaging van 30 centimeter ter hoogte van Gorinchem bij rivierkilometer 955.

**1.42 intensieve veehouderij:**

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en/of pluimvee - zelfstandig of als neventak-, waarbij dit houden van vee en/of pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van rundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

**1.43 kade:**

waterkering, niet zijnde primaire waterkering.

**1.44 kampeermiddel:**

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde **waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist;** een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.45 kas:**

agrarische bedrijfsbebouwing waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot 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.

**1.46 kwaliteitsverbetering van het landschap:**

**een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.**

**1.47 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur.



**1.48 lawaaisporten:**

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het achtergrondniveau wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport en (model)vliegsport; de jachtsport wordt hieronder niet begrepen.

**1.49 ligplaats:**

een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een vaartuig.

**1.50 manege:**

een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: kleinschalige horeca-activiteiten, verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

**1.51 mantelzorg:**

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende, door één of meer leden uit diens direct omgeving, waarbij de zorg rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie. Hiermee wordt de doelgroep van ouderen, chronisch zieken en gehandicapten beoogd.

**1.52 de Minister:**

de Minister van **Verkeer & Waterstaat** **Infrastructuur en Milieu**.

**1.53 museum:**

een permanente instelling ten dienste van de samenleving en haar ontwikkeling, toegankelijk voor publiek, niet gericht op het maken van winst, die de materiële getuigenissen van de mens en zijn omgeving verwerft, behoudt, wetenschappelijk onderzoekt, presenteert en hierover informeert voor doeleinden van studie, educatie en genoegen.

**1.54 natuur:**

alle levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen.

**1.55 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf -onder invloed van-klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, in stand houden.

**1.56 niet grondgebonden agrarisch bedrijf:**

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

**1.57 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten.

**1.58 ondergeschikte detailhandel:**

een niet zelfstandige detailhandelsfunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan.

**1.59 ondergeschikte horeca:**

een niet zelfstandige horecafunctie, waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan.

**1.60 paardenhouderij:**

een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden, niet zijnde een manege.

**1.61 permanente teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, zoals bakken op stellingen (aardbeien) en containervelden.

**1.62 primaire waterkering:**

een primaire waterkering als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet.

**1.63 project Ontpoldering Noordwaard:**

de werkzaamheden of werken door of vanwege het Ministerie van Verkeer en Waterstaat Infrastructuur en Milieu teneinde de in de PKB bedoelde maatregel Ontpoldering Noordwaard (meestromend) uit te voeren binnen de plangrenzen van de verbeelding.

**1.64 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een andere persoon tegen vergoeding.

**1.65 recreatie:**

ontspanning (in de vrije tijd) en vrijetijdsbesteding (sport en spel, verblijf in de natuur, uitstapjes).

**1.66 recreatieve voorzieningen:**

voorzieningen bedoeld voor dagrecreatief gebruik zoals een jachthaven en bijbehorende ondergeschikte horecavoorzieningen.

**1.67 restaurant:**

een zelfstandig horecabedrijf, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel of zaalaccommodatie, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is.

**1.68 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, 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 of niet in combinatie met elkaar.

**1.69 stacaravan:**

een gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot recreatief woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen.

Ook indien dit gebouw wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

**1.70 talud:**

schuine vlak tussen het maaiveld en de bovenkant van de terp inclusief eventuele tussenliggende horizontale vlakken.

**1.71 teeltondersteunende kassen:**

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit agrarische bedrijfsbebouwing waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen worden hieronder begrepen.

**1.72 teeltondersteunende voorzieningen:**

ondersteunende voorzieningen, die een onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een vollegronds tuinbouwbedrijf of boomkwekerij.

**1.73 tent:**

een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf.

**1.74 terp:**

een verhoogd aangelegd grondlichaam, niet zijnde een kade.

**1.75 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorzieningen die voor een bepaalde tijd (maximaal 6 maanden) worden gebruikt.

**1.76 recreatiewoning:**

een drijvende of gebouwde voorziening voor verblijfsrecreatie, waarbij door de aanwezigheid van een keuken, toilet en badkamer de mogelijkheid bestaat zelfstandig in de voorziening te blijven en waar men niet afhankelijk is van voorzieningen daarbuiten (zoals bij een bed and breakfast gelegenheid het geval is).

**1.77 veehouderij:**

een inrichting bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen en/of wegen van dieren.

**1.78 verblijfsrecreatie:**

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eigen woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht.

**1.79 waterbeheerder:**

het bevoegde bestuursorgaan van een overheidslichaam dat is belast met de overheidszorg die is gericht op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen.

**1.80 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

werken en/of bouwwerken ten dienste van de waterhuishouding (inclusief de waterkerende functie), zoals grondlichamen, beschoeiingen, drainage, (afsluitbare/ regelbare) gemalen, duikers, stuwen en sluizen.

**1.81 wegen:**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen.

**1.82 woning:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

**1.83 woonark:**

een op het water drijvend casco, waarop een woning is gebouwd.

**1.84 zaalaccommodatie:**

een horecabedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot het houden van feesten, alsmede het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen, waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:**  
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel.
- 2.2 de afstand tussen gebouwen:**  
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.
- 2.3 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.
- 2.4 breedte van de kruin van een kade:**  
de afstand tussen de taluds van de kade, waarbij de maat wordt gemeten aan de bovenzijde van het talud.
- 2.5 bruto vloeroppervlakte:**  
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.
- 2.6 dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.7 goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.8 hoogte van een terp:**  
de afstand tussen het om de terp gelegen maaiveld en de bovenkant van de terp waarbij de op de verbeelding aangegeven minimale en maximale terphoogte in acht genomen dient te worden.
- 2.9 hoogte van vegetatie:**  
de afstand van het maaiveld dan wel de waterbodem tot het hoogste punt van de vegetatie.
- 2.10 inhoud van een bouwwerk:**  
het volume gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**2.11 hoogte van een bouwwerk in water:**

de afstand tussen de waterbodem en het hoogste punt van het bouwwerk.

**2.12 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.

**2.13 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken op een terp: de op de verbeelding aangegeven maximale hoogte van het bouwvlak;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maaiveld).

**2.14 taludhelling van een kadelichaam of een terplichaam:**

de verhouding tussen enerzijds het hoogteverschil tussen het snijpunt van het talud met de bovenkant van de terp en het snijpunt van het talud met het omringende maaiveld en anderzijds de horizontale afstand tussen het snijpunt van het talud met de bovenkant van de terp en het snijpunt van het talud met het omringende maaiveld.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van boomteelt;
- b. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning"(bw), tenzij een ander maximum aantal woningen is weergegeven;
- c. het aan- en afvoeren van water;
- d. fiets-, voet- en ruiterspaden, (landbouw)wegen en perceelontsluitingen;
- e. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. watergangen inclusief onderhoudspaden;
- g. waterberging;
- h. kades, ter bescherming van bebouwing tegen hoog water;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" (ph);
- k. hoogwatervluchtplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp);
- l. een gemaal met bijbehorende bouwwerken en ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm);
- m. een paardenschuur uitsluitende ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenschuur" (sa-ps);
- n. een paardenstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenstal" (sa-pas).

#### 3.2 Bouwregels

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch' gelden de volgende bouwregels:
  - a. bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
  - b. bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
  - c. op te richten bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> en bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd op een terp waarvan de minimale en maximale hoogte zijn aangegeven op de verbeelding;
  - d. voor agrarische bedrijfsbebouwing geldt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte en een minimale dakhelling van 15°;
  - e. voor teeltondersteunende voorzieningen (permanent en tijdelijk) geldt:
    - de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen



- is 2000 m<sup>2</sup> op voorwaarde dat aangetoond wordt dat er geen sprake is van omschakeling naar (gespecialiseerde) glastuinbouw;
- de maximale bouwhoogte van teeltondersteunende kassen is 6 m;
  - de maximale bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen is 4 m.
- f. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt: hoogte van voorzieningen ten behoeve van mestopslag is maximaal 6 m;
- de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van mestopslag is maximaal 6 m;
  - de bouwhoogte van (toren)silo's ten behoeve van opslag van veevoeder is maximaal 12 m;
  - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 m;
  - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 10 m.
- g. voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:
- de goothoogte van de bedrijfswoning is maximaal 4,5 m en de bouwhoogte is maximaal 10 m;
  - de inhoud van bedrijfswoningen, met inbegrip van aan bedrijfswoningen gebouwde bijgebouwen, is maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 70°;
- h. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
- de goot- en bouwhoogte zijn maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
  - de gezamenlijke oppervlakte is maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - de dakhelling is minimaal 15°;
- i. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" (-bw) is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij" (ph) zijn twee paardenbakken toegestaan, ieder afzonderlijk ter grootte van maximaal 1200 m<sup>2</sup>;
- k. de oppervlakte van een paardenschuur is maximaal 150 m<sup>2</sup>. Bovendien dient de paardenschuur in de zuidoostelijke hoek van de gronden te worden gesitueerd.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 onder a mag buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen voor het lokale netwerk en voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm) aangegeven gemalen. Daarbij gelden de volgende bouwregels:
- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn maximaal 6,5 m respectievelijk 8,5 m met uitzondering van bouwwerken gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m is;
  - b. de bebouwde gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen is per aanduiding 'gemaal' maximaal 70 m<sup>2</sup>;

- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 5,5 m met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m is.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 onder a is buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenstal" (sa-pas) een paardenstal toegestaan, waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 onder a is buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur' de bestaande schuur toegestaan, waarbij de bestaande omvang als maximum geldt.

5. Indien sprake is van een uitbreiding van verhard oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> dient ter compensatie waterberging te worden aangelegd met een inhoud van minimaal 436 m<sup>3</sup> per hectare verhard oppervlak, waarbij de waterberging ook buiten het bouwvlak is toegestaan.

### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 onder c van de planregels, mits:
  - a. aannemelijk wordt gemaakt dat er voor de bouw geen alternatieven zijn en het bouwen op een lagere hoogte noodzakelijk is voor een normale en verantwoorde bedrijfsvoering; en
  - b. een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is verkregen.

Voor het verlenen van ontheffing is een verklaring van geen bezwaar vereist van de waterbeheerder.

2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 3.2, lid 1, eerste volzin voor het realiseren van maximaal 4 gebouwde recreatiewoningen in bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dan wel nieuw op te richten gebouwen onder de volgende voorwaarden:
  - a. de gebouwde recreatiewoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. er dient sprake te zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf, waarbij de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit blijft;
  - c. indien met toepassing van artikel 25 lid 1 onder g ontheffing is verleend voor het realiseren van drijvende recreatiewoningen, dient het aantal drijvende recreatiewoningen waarvoor

- ontheffing is verleend in mindering te worden gebracht op het maximum aantal gebouwde recreatiewoningen waarvoor ontheffing kan worden verleend;
- d. de oppervlakte per recreatiewoning is maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - e. indien een recreatiewoning in een nieuw op te richten gebouw wordt gerealiseerd, bedragen de goot- en bouwhoogte van dat nieuwe gebouw maximaal 3 m respectievelijk maximaal 6 m;
  - f. voorafgaand aan de bouw dient een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn ontvangen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 3.2, lid 1, eerste volzin, ten behoeve van het bouwen van voorzieningen voor het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen zoals bedoeld in artikel 3.5 lid 1 onder de volgende voorwaarden:
- a. alle voorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. het betreft niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goot- en een bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk maximaal 5 m;
  - c. indien sprake is van niet-inpandige, permanente voorzieningen met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> moet zijn voldaan aan het gestelde in artikel 3.2, lid 1, onder c en dient voorafgaand aan de bouw een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn verkregen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 3.2, lid 1, eerste volzin voor het bouwen van een paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening zoals een paddock of tredmolen, onder de volgende voorwaarden:
- a. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening dient een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> te hebben.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 lid 1 eerste volzin voor de aanleg van paardenbakken tot een maximum van 7.500 m<sup>2</sup> uitsluitend op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' aansluitend aan het bouwvlak met de bestemming 'Sport - Manege', mits de ontwikkeling (de aanleg van paardenbakken) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.
- ~~6. Op het verlenen van de onder lid 1, 2, 3, 4 en 5 van dit artikel bedoelde ontheffingen is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en het laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor elke vorm van detailhandel met uitzondering van de verkoop van eigen gemaakte en/of geteelde producten binnen de bestaande bebouwing met een maximum vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>, mits deze activiteit ondergeschikt is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf en mits de activiteit wel direct verband houdt met het agrarisch bedrijf;
- b. als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. als recreatiewoning;
- d. als bed and breakfastgelegenheid;
- e. voor paardenbakken en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- f. buiten het bouwvlak voor opslag van gereedschappen, werktuigen en andere materialen, alsmede voor voorzieningen voor mestopslag;
- g. voor het afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp);
- h. voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dient ondergeschikt te zijn aan de functie wonen, waarbij maximaal 45% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
  2. degene die hoofdzakelijk het aan huis gebonden beroep uitoefent, dient tevens bewoner van de woning te zijn;
  3. vergunningplichtige activiteiten **op grond van de Wet Milieubeheer of meldingplichtige activiteiten** ingevolge het Activiteitenbesluit zijn niet toegestaan;
  4. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. als woning, voor zover het betreft de vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning.

### 3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4, onder b, ten behoeve van het gebruik van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen per bedrijf in de periode van 1 april tot en met 31 oktober, mits deze gronden zijn gelegen direct aansluitend aan het door de bestemming 'Kades - Terprand' omringde bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch' of 'Sport - Manege' en middels een inrichtings- en beplantingsplan wordt aangetoond dat wordt voorzien in een goede inpassing in het landschap.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4 onder d ten behoeve van het gebruik van

de bedrijfswoning en de daaraan gebouwde bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfastgelegenheid onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte die in gebruik wordt genomen voor een bed and breakfastgelegenheid mag niet meer bedragen dan 45% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> dan wel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> in de aan de bedrijfswoning gebouwde bijgebouw(en).
  - b. een bed and breakfastgelegenheid is slechts toegestaan in de (bedrijfs) woning en de daaraan gebouwde bijgebouwen, niet in vrijstaande bijgebouwen of agrarische bedrijfsbebouwing;
  - c. als gevolg van een bed and breakfastgelegenheid mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - d. een bed and breakfastgelegenheid mag slechts worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning die voldoet aan de voorschriften voor een bestaande verblijfsruimte in een woning conform het Bouwbesluit of voldoet aan een verleende **bouwvergunning** **omgevingsvergunning voor het bouwen**;
  - e. per bouwvlak zijn maximaal 3 bed and breakfastgelegenheden toegestaan.
  - f. voldaan dient te worden aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid;
  - g. voldaan dient te worden aan de geldende eisen op basis van de Wet Milieubeheer.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4, onder a, ten behoeve van de verkoop van producten die gemaakt of geteeld zijn in het Land van Heusden en Altena (streekproducten) binnen de bestaande bebouwing, met een maximum vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, mits deze activiteit ondergeschikt en gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4, onder h, voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1)** **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis (Bijlage 1)** of daarmee gelijk te stellen bedrijfjes of activiteiten bij of in een bedrijfswoning tot maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup> per bouwvlak (inclusief de vloeroppervlakte welke wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep), onder de volgende voorwaarden:
- a. er wordt geen milieuhinder veroorzaakt en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter;
  - b. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
  - c. als gevolg van de activiteiten mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders

- bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
- d. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel, daaronder begrepen een kapsalon.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4, onder i, voor bewoning in vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, onder de volgende voorwaarden:
- a. door het Regionaal Indicatie Orgaan of een hiermee gelijk te stellen instelling wordt aangetoond dat mantelzorg noodzakelijk is. Voor de doelgroep ouderen, chronisch zieken en gehandicapten geldt dat uitsluitend medewerking gegeven zal worden indien er een duidelijke behoefte aan mantelzorg aanwezig is.
  - b. de afhankelijke woonruimte beslaat een gebruiksoppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup>;
  - c. de afhankelijke woonruimte wordt in één grondgebonden laag gerealiseerd;
  - d. de afstand tussen de woning en de afhankelijke woonruimte is maximaal 15 m;
  - e. voor de woning en de afhankelijke woonruimte wordt gebruik gemaakt van één in- en uitrit;
  - f. de situatie is tijdelijk van aard en het gebruik wordt beëindigd zodra de noodzaak tot mantelzorg is komen te vervallen. Hiertoe wordt in de ontheffing een clause opgenomen betreffende de persoon waarvoor de mantelzorg geldt.
6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4 onder e voor het gebruik van paardenbakken tot een maximum van 7.500 m<sup>2</sup> op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' aansluitend aan het bouwvlak met de bestemming 'Sport - Manege', mits de ontwikkeling (het gebruik van gronden voor paardenbakken) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.
7. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 3.3, lid 2, verlenen burgemeester en wethouders voor de desbetreffende gronden en opstallen eveneens ontheffing van artikel 3.4 onder c.
  8. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 3.3, lid 3, verlenen burgemeester en wethouders voor de desbetreffende gronden en opstallen eveneens ontheffing van artikel 3.4 onder b.
  9. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 3.3, lid 4, verlenen burgemeester en wethouders eveneens ontheffing van artikel 3.4 onder e.

~~10. Op het verlenen van de onder 1 tot en met 9 van dit artikel bedoelde ontheffingen is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

### **3.6 Wijziging vergroten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het in artikel 3.2 lid 1 onder b bedoelde bouwvlak vergroten door toepassing te geven aan artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, onder de algemene voorwaarden:

- a. de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, hetgeen dient te worden aangetoond met een positief advies van de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding maximaal 1,5 ha is;
- c. voorafgaand aan de uitbreiding een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder is ontvangen;
- d. de ontwikkeling (de vergroting) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitzondering van boomteelt;
- b. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning"(bw), tenzij een ander maximum aantal woningen is weergegeven;
- c. landschappelijke waarden en natuurwaarden, waaronder in ieder geval worden verstaan:
  1. de lage natte graslandvegetaties;
  2. de natuurvriendelijke oevers met oeverbegroeiing en oevergebonden fauna langs de sloten;
  3. de waarden in sloten;
  4. het krekensysteem met oeverbegroeiing.
- d. het aan- en afvoeren van water;
- e. fiets-, voet- en ruiterspaden, (landbouw)wegen en perceelontsluitingen;
- f. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. watergangen, inclusief onderhoudspaden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. een gemaal met bijbehorende bouwwerken en ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm);
- j. hoogwatervluchtplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (hvp);
- k. pensionstalling van paarden als ondergeschikte nevenactiviteit bij het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - pensionstalling" (sa-pen).

### 4.2 Bouwregels

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende bouwregels:
  - a. bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
  - b. bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
  - c. op te richten bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> en bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd op een terp waarvan de minimale en maximale hoogte zijn aangegeven op de verbeelding;
  - d. voor agrarische bedrijfsbebouwing geldt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte en een minimale dakhelling van 15°;
  - e. voor teeltondersteunende voorzieningen (permanent en tijdelijk) geldt:
    - de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen



- is 2000 m<sup>2</sup> op voorwaarde dat aangetoond wordt dat er geen sprake is van omschakeling naar (gespecialiseerde) glastuinbouw;
- de maximale bouwhoogte van teeltondersteunende kassen is 6 m;
  - de maximale bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen is 4 m.
- f. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt:
- de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van mestopslag is maximaal 6 m;
  - de bouwhoogte van (toren)silo's ten behoeve van opslag van veevoeder is maximaal 12 m;
  - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 m;
  - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 10 m.
- g. voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:
- de goothoogte van de bedrijfswoning is maximaal 4,5 m en de bouwhoogte is maximaal 10 m;
  - de inhoud van bedrijfswoningen, met inbegrip van aan bedrijfswoningen gebouwde bijgebouwen, is maximaal 750 m<sup>3</sup>;
  - de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 70°;
- h. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
- de goot- en bouwhoogte zijn maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
  - de gezamenlijke oppervlakte is maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - de dakhelling is minimaal 15°;
- i. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" (-bw) is een bedrijfswoning niet toegestaan.
2. In uitzondering op het bepaalde in artikel 4.2 lid 1 onder a mag buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen voor het lokale netwerk en voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm) aangegeven gemalen. Daarbij gelden de volgende bouwregels:
- a. de goot- en **nek-bouw** hoogte van gebouwen zijn maximaal 6,5 m respectievelijk 8,5 m met uitzondering van **bouwwerken gebouwen** ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m is;
  - b. de **bebouwde gezamenlijke** oppervlakte van de gebouwen is per aanduiding '**gemaal**' maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 5,5 m met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m is.
3. Indien sprake is van een uitbreiding van verhard oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> dient ter compensatie waterberging te worden aangelegd met een inhoud van minimaal 436 m<sup>3</sup> per hectare

verhard oppervlak, waarbij de waterberging ook buiten het bouwvlak is toegestaan.

#### **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2 lid 1 onder c van de planregels ten behoeve van het bouwen van bedrijfswoningen dan wel bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> op een lagere hoogte dan voorgeschreven, mits:
  - a. aannemelijk wordt gemaakt dat er voor de bouw geen alternatieven zijn en het bouwen op een lagere hoogte noodzakelijk is voor een normale en verantwoorde bedrijfsvoering; en
  - b. een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is verkregen.

Voor het verlenen van ontheffing is een verklaring van geen bezwaar vereist van de waterbeheerder.

2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.2, lid 1, eerste volzin voor het realiseren van maximaal 4 gebouwde recreatiewoningen in bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dan wel nieuw op te richten gebouwen onder de volgende voorwaarden:
  - a. de gebouwde recreatiewoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. er dient sprake te zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf, waarbij de agrarische bedrijfsvoering de hoofdactiviteit blijft;
  - c. indien met toepassing van artikel 25 lid 1 onder g ontheffing is verleend voor het realiseren van drijvende recreatiewoningen, dient het aantal drijvende recreatiewoningen waarvoor ontheffing is verleend in mindering te worden gebracht op het maximum aantal gebouwde recreatiewoningen waarvoor ontheffing kan worden verleend;
  - d. de oppervlakte per recreatiewoning maximaal 50 m<sup>2</sup> is;
  - e. indien een recreatiewoning in een nieuw op te richten gebouw wordt gerealiseerd, de goot- en nek bouwhoogte van dat nieuwe gebouw maximaal 3 meter respectievelijk maximaal 6 meter bedragen;
  - f. voorafgaand aan de bouw dient een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn ontvangen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.2, lid 1, eerste volzin, ten behoeve van het bouwen van voorzieningen voor het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen zoals bedoeld in artikel 4.5 lid 2 onder de volgende voorwaarden:
  - a. alle voorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. het betreft niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goot- en een

- bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
- c. indien sprake is van niet-inpandige, permanente voorzieningen met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> moet zijn voldaan aan het gestelde in 4.2 lid 1 onder c. en dient vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn verkregen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 4.2, lid 1, eerste volzin voor het bouwen van een paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals een paddock of tredmolen, onder de volgende voorwaarden:
- a. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening dient een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> te hebben.

~~5. Op het verlenen van de onder lid 1, 2, 3 en 4 van dit artikel bedoelde ontheffingen is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en het laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor elke vorm van detailhandel met uitzondering van de verkoop van eigen gemaakte en/of geteelde producten binnen de bestaande bebouwing met een maximum vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>, mits deze activiteit ondergeschikt is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf en mits de activiteit wel direct verband houdt met het agrarisch bedrijf;
- b. als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. als recreatiewoning;
- d. als bed and breakfastgelegenheid;
- e. voor paardenbakken en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- f. buiten het bouwvlak voor opslag van gereedschappen, werktuigen en andere materialen, alsmede voor voorzieningen voor mestopslag;
- g. voor het in stand houden van opgaande gewassen met een hoogte van meer dan 30 cm gedurende de periode 1 november tot en met 31 maart;
- h. voor het ophogen van gronden en het in stand houden van ophogingen;
- i. voor het afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp);
- j. voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dient ondergeschikt te zijn aan de functie wonen, waarbij maximaal 45% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
  2. degene die hoofdzakelijk het aan huis gebonden beroep uitoefent, dient tevens bewoner van de woning te zijn;
  3. vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer of meldingplichtige activiteiten ingevolge het Activiteitenbesluit zijn niet toegestaan;
  4. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- k. als woning, voor zover het betreft de vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning.

#### **4.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4, onder g en h, mits vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder is verkregen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4, onder b ten behoeve van het gebruiken van gronden, in de periode van 1 april tot en met 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen per bedrijf mits deze gronden zijn gelegen direct aansluitend aan het door de **de** bestemming 'Kades - Terprand' omringde agrarisch bouwvlak behorende bij de bestemming **en** 'Agrarisch met waarden' en middels een inrichtings- en beplantingsplan wordt aangetoond dat wordt voorzien in een goede inpassing in het landschap.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4 onder d ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning en de daaraan gebouwde bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfastgelegenheid onder de volgende voorwaarden:
  - a. de oppervlakte die in gebruik wordt genomen voor een bed and breakfastgelegenheid mag niet meer bedragen dan 45% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> dan wel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> in de aan de bedrijfswoning gebouwde bijgebouw(en);
  - b. een bed and breakfastgelegenheid is slechts toegestaan in de (bedrijfs) woning en de daaraan gebouwde bijgebouwen, maar niet in vrijstaande bijgebouwen of agrarische bedrijfsbebouwing;
  - c. als gevolg van een bed and breakfastgelegenheid mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - d. een bed and breakfastgelegenheid mag slechts worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning die voldoet aan de voorschriften voor een bestaande verblijfsruimte in een woning conform het Bouwbesluit of

- voldoet aan een verleende **bouwvergunning omgevingsvergunning voor het bouwen**;
- e. per bouwvlak zijn maximaal 3 bed and breakfastgelegenheden toegestaan;
  - f. voldaan dient te worden aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid;
  - g. voldaan dient te worden aan de geldende eisen op basis van de Wet Milieubeheer.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4 onder a ten behoeve van de verkoop van producten die gemaakt of geteeld zijn in het Land van Heusden en Altena (streekproducten) binnen de bestaande bebouwing, met een maximum vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, mits deze activiteit ondergeschikt en gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4 onder j voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijvenactiviteiten (bijlage 1) Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis (Bijlage 1)** of daarmee gelijk te stellen bedrijfjes of activiteiten bij of in een bedrijfswoning tot maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup> per bouwvlak (inclusief de vloeroppervlakte welke wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep), onder de volgende voorwaarden:
- a. er wordt geen milieuhinder veroorzaakt en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter;
  - b. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
  - c. als gevolg van de activiteiten mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - d. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel, daaronder begrepen een kapsalon.
6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.4 onder k voor bewoning in vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, onder de volgende voorwaarden:
- a. door het Regionaal Indicatie Orgaan of een hiermee gelijk te stellen instelling aangetoond wordt dat mantelzorg noodzakelijk is. Voor de doelgroep ouderen, chronisch zieken en gehandicapten geldt dat uitsluitend medewerking gegeven zal worden indien er een duidelijke behoefte aan mantelzorg aanwezig is.
  - b. de afhankelijke woonruimte beslaat een gebruiksoppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup>;
  - c. de afhankelijke woonruimte wordt in één grondgebonden laag gerealiseerd;

- d. de afstand tussen de woning en de afhankelijke woonruimte is maximaal 15 m;
  - e. voor de woning en de afhankelijke woonruimte wordt gebruik gemaakt van één in- en uitrit;
  - f. de situatie is tijdelijk van aard en het gebruik wordt beëindigd zodra de noodzaak tot mantelzorg is komen te vervallen. Hiertoe wordt in de ontheffing een clausule opgenomen betreffende de persoon waarvoor de mantelzorg geldt.
7. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4 onder g voor het houden van gewassen met een hoogte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld en de waterbodem ter plaatse gedurende de periode van 1 november tot en met 31 maart indien de gebruiker vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder overlegt.
8. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 4.3 lid 2 verlenen burgemeester en wethouders eveneens ontheffing van artikel 4.4 onder c.
9. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 4.3 lid 3 verlenen burgemeester en wethouders eveneens ontheffing van artikel 4.4 onder b.
10. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 4.3 lid 4 verlenen burgemeester en wethouders eveneens ontheffing van artikel 4.4 onder e.

~~11. Op het verlenen van de onder 1 tot en met 10 van dit artikel bedoelde ontheffingen is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

#### **4.6 Wijziging vergroten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het in artikel 4.2 lid 1 onder b bedoelde bouwvlak vergroten door toepassing te geven aan artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, onder de algemene voorwaarden:

- a. de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, hetgeen dient te worden aangetoond met een positief advies van de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding maximaal 1,5 ha is;
- c. voorafgaand aan de uitbreiding een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder is ontvangen;
- d. de ontwikkeling (de vergroting) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

## **Artikel 5      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en perceelontsluitingen;
- d. een gemaal met bijbehorende bouwwerken en ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemaal" (gm).

### **5.2      Bouwregels**

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gelden de volgende bouwregels:

- a. bouwwerken zijn slechts binnen het aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 10 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 15 m.
- e. de bouwhoogte van masten voor bliksemafleiders is maximaal 19 m.

## Artikel 6 Bos

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, het herstel en/of de ontwikkeling van bos met daarop afgestemd natuurbeheer;
- b. de instandhouding, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- c. het aan- en afvoeren van water;
- d. fiets-, voet- en ruiterspaden en perceelontsluitingen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. primaire watergangen inclusief onderhoudspaden;
- g. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Bos' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.



## Artikel 7 Cultuur en ontspanning

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "museum" (mu), met bijbehorende:
  1. buitenexpositie;
  2. ondergeschikte horeca;
  3. ondergeschikte detailhandel;
  4. kantoren, waaronder begrepen kantoren van Staatsbosbeheer en het Parkschap Nationaal Park Biesbosch;
  5. voorzieningen zoals tuinen, terrassen, perceelontsluitingen, paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en water;
- b. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p);
- c. kunstzinnige doeleinden, zoals een atelier, het geven van workshops, het houden van exposities, het geven van huiskamerconcerten en seminars uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstzinnige doeleinden" (sco-kd);
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn slechts binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen zoals weergegeven binnen de aanduidingen "museum"(mu) en "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstzinnige doeleinden" (sco-kd) mag niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde is buiten het bouwvlak maximaal 5 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter is.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en het laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor permanente bewoning;
- b. als bed and breakfastgelegenheid;
- c. als standplaats voor kampeermiddelen.

#### 7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.3 onder b ten behoeve van het gebruik van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstzinnige doeleinden" (sco-kd) ten behoeve van een bed and breakfastgelegenheid onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte die in gebruik wordt genomen voor een bed and breakfastgelegenheid mag niet meer bedragen dan 45% van het vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. als gevolg van een bed and breakfastgelegenheid mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c. een bed and breakfastgelegenheid mag slechts worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte die voldoet aan de voorschriften conform het Bouwbesluit of voldoet aan een verleende **bouwvergunning** **omgevingsvergunning voor het bouwen**;
- d. per bouwvlak zijn maximaal 3 bed and breakfastgelegenheden toegestaan;
- e. per bed and breakfastgelegenheid zijn maximaal 2 slaapplekken toegestaan;
- f. voldaan dient te worden aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid;
- g. voldaan dient te worden aan de geldende eisen op basis van de Wet Milieubeheer;
- h. een bed and breakfastgelegenheid is uitsluitend toegestaan in de periode van 1 april tot en met 31 oktober.

## Artikel 8 Kades - Hoog

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Kades - Hoog' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van kades, ten behoeve van de bescherming van de hoog bekade polders;
- b. fiets- en voetpaden en perceelontsluitingen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. wegen (met bermen, parkeerstroken en passeerstroken), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkeer" (v);
- e. loswal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Waterstaat - loswal" (sws-lw);
- f. hoogwatervluchtplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (hvp);
- g. afwijkend talud, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "afwijkend talud"(at);
- h. koppelstukken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Waterstaat - koppelstuk" (sws-kop);
- i. bomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - bomen" (sg-bm);
- j. nutsvoorzieningen.

### 8.2 Regels voor de aanleg en instandhouding

1. Bij het aanleggen en in stand houden van de 'Kades - Hoog' dienen onverminderd het bepaalde in artikel 27.2.2 sub a, de volgende regels in acht genomen te worden:
  - a. de minimale en maximale toegestane hoogte van de kades is weergegeven op de verbeelding;
  - b. de kruinbreedte van de kades dient minimaal 5,5 m te zijn;
  - c. de taludhelling van de kades dient 1:3 of flauwer te zijn, met uitzondering van de taludhelling ter plaatse van de aanduiding 'afwijkend talud'(at) waarbij de afwijkende verhouding is weergegeven op de verbeelding.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Waterstaat - koppelstuk" (sws-kop).

### 8.3 Bouwregels

Op en in de gronden met de bestemming 'Kades - Hoog' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, **geen gebouwen zijnde** ten behoeve van nutsvoorzieningen voor het lokale netwerk tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

1. Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen:
  - a. voor het (laten) doen van grondroeringen;

- b. voor het aanbrengen of in stand houden van werken en beplantingen met een hoogte van meer dan 30 cm, met uitzondering ter plaatse van de nadere aanduiding "specifieke vorm van groen-bomen" (sg-bm).
- c. voor het houden van dieren, met uitzondering van schapen en geiten.

Het gestelde onder a en b geldt niet voor het herstel, onderhoud of beheer van de gronden.

- 2. Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het afgraven en laten afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp).

## **Artikel 9 Kades - Laag**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Kades - Laag' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van kades, ten behoeve van de bescherming van de droge en natte laag bekade polders;
- b. fiets- en voetpaden en perceelontsluitingen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. wegen (met bermen, parkeerstroken en passeerstroken), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkeer" (v);
- e. afwijkend talud, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "afwijkend talud"(at);
- f. nutsvoorzieningen.

### **9.2 Regels voor de aanleg en instandhouding**

Bij het aanleggen en in stand houden van de 'Kades - Laag' dienen onverminderd het bepaalde in artikel 27.2.2 sub a, de volgende regels in acht genomen te worden:

- a. de minimale en maximale toegestane hoogte van de kades is weergegeven op de verbeelding;
- b. de kruinbreedte van de kades dient minimaal 5 m te zijn;
- c. de taludhelling van de kades dient 1:3 of flauwer te zijn met uitzondering van de taludhelling ter plaatse van de aanduiding "afwijkend talud" (at) waarbij de afwijkende verhouding is weergegeven.

### **9.3 Bouwregels**

Op en in de gronden met de bestemming 'Kades - Laag' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, **geen gebouwen zijnde** ten dienste van deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor het (laten) doen van grondroeringen;
- b. voor het aanbrengen of in stand houden van werken en beplantingen met een hoogte van meer dan 30 cm;
- c. voor het houden van dieren, met uitzondering van schapen en geiten.

Het gestelde onder a en b geldt niet voor het herstel, onderhoud of beheer van de gronden.

### **9.5 Ontheffing van de regels voor de aanleg en instandhouding**

- a. De Minister kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 indien vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit het oogpunt van de hydraulische taakstelling daartegen geen bezwaar

bestaat.

b. ~~Op het verlenen van de onder a van dit artikel genoemde ontheffing is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## **Artikel 10 Kades - Terprand**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Kades - Terprand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een terprand voor de bescherming van bouwwerken en gronden;
- b. ontsluitingswegen ten behoeve van woningen en bedrijven;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. wegen (met bermen, parkeerstroken en passeerstroken), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkeer" (v);
- e. hoogwatervluchtplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats (hvp);
- f. nutsvoorzieningen.

### **10.2 Regels voor de aanleg en instandhouding**

Bij de aanleg en instandhouding van de in artikel 10.1 onder a bedoelde terpranden dient onverminderd het bepaalde in artikel 27.2.2 sub a voldaan te worden aan de volgende bepalingen:

- a. de minimale en maximale toegestane hoogte van de terpranden is weergegeven op de verbeelding;
- b. de taludhelling van de terpranden dient 1:4 of flauwer te zijn;

### **10.3 Bouwregels**

Op en in de gronden met de bestemming 'Kades - Terprand' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken en laten gebruiken van gronden:
  - a. voor het (laten) doen van grondroeringen;
  - b. voor het aanbrengen of in standhouden van werken en beplantingen met een hoogte van meer dan 30 cm;
  - c. voor het houden van dieren, met uitzondering van schapen en geiten.

Het gestelde onder a en b geldt niet voor het herstel, onderhoud of beheer van de gronden.

2. Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het afgraven en laten afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp).

## Artikel 11 Natuur

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke, en (a)biotische waarden;
- b. het aan- en afvoeren van water;
- c. fiets-, voet- en ruiterspaden en perceelontsluitingen;
- d. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. grasland, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - grasland" (sn-gr);
- g. flora en fauna kenmerkend voor een zoetwatergetijdengebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - natte laag bekaide polders" (sn-nlp);
- h. een gemaal met bijbehorende bouwwerken en ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemaal"(gm);
- i. hoogwatervluchtplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (hvp);
- j. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" (p);
- k. watergangen inclusief onderhoudspaden;
- l. de ligplaats van een woonark in de functie van een recreatiewoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van natuur - woonark" (sn-wa).

### 11.2 Bouwregels

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2 lid 1, gelden voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van ter plaatse van de aanduiding "gemaal"(gm) aangegeven gemalen, gelden de volgende bouwregels:
  - a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn maximaal 6,5 m respectievelijk 8,5 m;
  - b. de bebouwde gezamenlijke oppervlakte van gebouwen is per aanduiding 'gemaal' maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 5,5 m met uitzondering van:
    - erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m is;
    - windmolens, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter is.



### **11.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 11.2 onder 1 voor:

- a. Het bouwen van een vogelkijkhut met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter;
- b. Het bouwen van maximaal één uitkijktoren met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Voorafgaand aan de bouw dient een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn afgegeven.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor het planten of houden van opgaande gewassen met een hoogte van meer dan 30 cm gedurende de periode 1 november tot en met 31 maart;
- b. voor het ophogen van gronden en het in stand houden van ophogingen;
- c. voor het afgraven van hoogwatervluchtplaatsen ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van waterstaat -** hoogwatervluchtplaats" (hvp).

Het onder b en c genoemde geldt niet voor het herstel, onderhoud of beheer van de gronden.

### **11.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.4 onder a voor het houden van gewassen met een hoogte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld en de waterbodem ter plaatse gedurende de periode van 1 november tot en met 31 maart indien de gebruiker vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder overlegt.

## **Artikel 12 Primaire waterkering**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Primaire waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de directe kering van water;
- b. de bescherming, het beheer, het versterken en het onderhoud van de primaire waterkering waarbij kleischermen en kwelvoorzieningen ten behoeve van de kering van water deel uitmaken van de waterkering;
- c. (ontsluitings)wegen, aansluitingen op bestaande wegen en op- en afritten;
- d. bos, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bos" (bo);
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **12.2 Regels voor de aanleg en instandhouding**

Bij het aanleggen en in stand houden van de 'Primaire waterkering' dienen onverminderd het bepaalde in artikel 27.2.2 sub a, de volgende regels in acht genomen te worden:

- a. de minimale en maximale toegestane hoogte van de primaire waterkering is weergegeven op de verbeelding;
- b. de taludhelling van de waterkering dient 1:3 of flauwer te zijn.

### **12.3 Bouwregels**

Op de als 'Primaire waterkering' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor het afgraven en laten afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp);
- b. voor het (laten) doen van grondroeringen;
- c. voor het houden van dieren, met uitzondering van schapen en geiten.

Het verbod onder a en b geldt niet ten behoeve van het herstel of versterking van, onderhoud of beheer van de primaire waterkering.

## Artikel 13 Recreatie

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van:
  1. een hotel met bedrijfswoning en café/bar/restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hotel" (sr-h);
  2. een café met bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - café" (sr-c);
  3. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" (rw);
  4. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven"(jh);
  - ~~5. een buitenexpositie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – buitenexpositie" (sr-be);~~
- b. het aan- en afvoeren van water;
- c. fiets-, voet- en ruitersporen en perceelontsluitingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Recreatie' gelden de volgende bouwregels:

- a. ~~gebouwen~~ ~~bouwwerken~~ zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. een bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- c. de maximale goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie - hotel" (sr-h), "specifieke vorm van recreatie - café" (sr-c), "jachthaven" (jh), zijn weergegeven en mogen niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde is maximaal 5 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter is;
- e. voor een recreatiewoning gelden de volgende bouwregels:
  1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
  2. per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal woningen is weergegeven;
  3. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn weergegeven en mogen niet worden overschreden, met dien verstande dat bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van de woning op hetzelfde bouwvlak de bestaande goot- en bouwhoogte mogen worden teruggebouwd;

4. de inhoud van woningen, met inbegrip van aan woningen gebouwde bijgebouwen, is maximaal 250 m<sup>3</sup>;
5. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 35° en ten hoogste 70°;
6. bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding "bijgebouwen" (bg);
7. voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende regels:
  - de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw is minimaal 3 meter;
  - de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen zijn maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is per woning maximaal 40 m<sup>2</sup>;
8. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn, maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

### 13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel ~~13.1~~ 13.2:

- a. ten behoeve van het realiseren van maximaal één uitkijktoren met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- b. de ontwikkeling (de realisatie van de uitkijktoren) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

Vooraf dient een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn afgegeven.

- c. ten behoeve van de verplaatsing of herbouw van beeldbepalende objecten onder de volgende voorwaarden:
  1. aan het te verplaatsen of te herbouwen object mogen geen wijzigingen ten opzichte van het originele object worden aangebracht;
  2. het object moet voorkomen op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (1991) van de gemeente Werkendam en zich bevinden binnen het plangebied;
  3. de ontwikkeling (de verplaatsing of herbouw van beeldbepalende objecten) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

#### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en opstallen:

1. voor terreinen ten behoeve van vliegsporten, zwemgelegenheden, maneges en buitenbakken;
2. voor een discotheek.

## **Artikel 14 Sport - Manege**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege;
- b. het aan- en afvoeren van water;
- c. aan de manege ondergeschikt agrarisch medegebruik;
- d. fiets- en voetpaden, (landbouw)wegen en perceelontsluitingen;
- e. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw);
- g. kades ter bescherming van bebouwing tegen hoog water;
- h. paardenbakken of daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals een paddock of tredmolen, mits gelegen binnen het bouwvlak.

### **14.2 Bouwregels**

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Sport - Manege' gelden de volgende bouwregels:
  - a. bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
  - b. bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;
  - c. op te richten bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> en bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd op een terp waarvan de minimale- en maximale hoogte zijn aangegeven op de verbeelding;
  - d. voor agrarische bedrijfsbebouwing geldt de de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte en een minimale dakhelling van 15°;
  - e. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt:
    - de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van mestopslag is maximaal 6 m;
    - de bouwhoogte van (toren)silo's ten behoeve van opslag van veevoeder is maximaal 12 m;
    - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 m;
    - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 10 m;
  - f. voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:
    - de goothoogte van de bedrijfswoning is maximaal 4,5 m, en de bouwhoogte is maximaal 10 m;
    - de inhoud van een bedrijfswoning, met inbegrip van aan bedrijfswoningen gebouwde bijgebouwen, is maximaal 750 m<sup>3</sup>;
    - de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 70°;
  - g. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
    - de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij de

- bedrijfswoning zijn maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - de dakhelling van bijgebouwen bij de bedrijfswoning dient minimaal 15° te bedragen.
2. Indien sprake is van een uitbreiding van verhard oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> dient ter compensatie waterberging te worden aangelegd met een inhoud van minimaal 436 m<sup>3</sup> per hectare verhard oppervlak, waarbij de waterberging ook buiten het bouwvlak is toegestaan.

### 14.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 14.2 lid 1, eerste volzin, voor het realiseren van maximaal 4 gebouwde recreatiewoningen onder de volgende voorwaarden:
  - a. de gebouwde recreatiewoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. er dient sprake te zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit van de Manege waarbij de manege de hoofdactiviteit blijft;
  - c. indien met toepassing van artikel 25 lid 1 onder g ontheffing is verleend voor het realiseren van drijvende recreatiewoningen, dient het aantal drijvende recreatiewoningen waarvoor ontheffing is verleend in mindering worden gebracht op het maximum aantal gebouwde recreatiewoningen waarvoor ontheffing kan worden verleend;
  - d. de oppervlakte per recreatiewoning maximaal 50 m<sup>2</sup> is;
  - e. indien een recreatiewoning in een nieuw op te richten gebouw wordt gerealiseerd, de goot- en bouwhoogte van dat nieuwe gebouw maximaal 3 meter respectievelijk maximaal 6 meter mag bedragen;
  - f. voorafgaand aan de bouw dient een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn ontvangen;
  - g. de ontwikkeling (de realisatie van recreatiewoningen) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.
  
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 14.2 lid 1, eerste volzin, ten behoeve van het bouwen van voorzieningen voor het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen zoals bedoeld in artikel 14.4 onder b onder de volgende voorwaarden:
  - a. alle voorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - b. het betreft niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken, tot een goot- en een bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
  - c. indien sprake is van niet-inpandige, permanente voorzieningen met een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> moet zijn voldaan

aan het gestelde in 14.2 lid 1 onder c. en dient vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder te zijn verkregen;

d. de ontwikkeling (het bouwen van voorzieningen voor het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

3. Wanneer burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in artikel 14.3 lid 2 verlenen, verlenen zij tegelijkertijd een ontheffing op grond van artikel 3.5 lid 1 tot het gebruik van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' aansluitend aan het bouwvlak met de bestemming 'Sport - Manege' als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen.

~~4. Op het verlenen van de onder 1 en 2 van dit artikel bedoelde ontheffingen is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

#### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en het laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor elke vorm van detailhandel met uitzondering van de verkoop van eigen gemaakte en/of geteelde producten binnen de bestaande bebouwing met een maximum vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>, mits deze activiteit ondergeschikt is aan de uitoefening van en wel direct verband houdt met de manege;
- b. als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. als recreatiewoning;
- d. als bed and breakfastgelegenheid;
- e. buiten het bouwvlak voor opslag van gereedschappen, werktuigen en andere materialen alsmede voor voorzieningen voor mestopslag;
- f. voor het afgraven van gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - hoogwatervluchtplaats" (sws-hvp);
- g. voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dient ondergeschikt te zijn aan de functie wonen, waarbij maximaal 45% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
  2. degene die hoofdzakelijk het aan huis gebonden beroep uitoefent, dient tevens bewoner van de woning te zijn;



3. vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer of meldingplichtige activiteiten ingevolge het Activiteitenbesluit zijn niet toegestaan;
4. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- h. als woning, voor zover het betreft de vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning.

#### **14.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.4, aanhef en onder d, ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning en de daaraan gebouwde bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfastgelegenheid onder de volgende voorwaarden:
  - a. de oppervlakte die in gebruik wordt genomen voor een bed and breakfastgelegenheid mag niet meer bedragen dan 45% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> dan wel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> in de aan de bedrijfswoning gebouwde bijgebouw(en);
  - b. een bed and breakfastgelegenheid is slechts toegestaan in de (bedrijfs) woning en de daaraan gebouwde bijgebouwen, maar niet in vrijstaande bijgebouwen of agrarische bedrijfsbebouwing;
  - c. als gevolg van een bed and breakfastgelegenheid mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - d. een bed and breakfastgelegenheden mag slechts worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning die voldoet aan de voorschriften voor een bestaande verblijfsruimte in een woning conform het Bouwbesluit of voldoet aan een verleende **bouwvergunning** **omgevingsvergunning voor het bouwen**.
  - e. per bouwvlak zijn maximaal 3 bed and breakfastgelegenheden toegestaan;
  - f. voldaan dient te worden aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid;
  - g. voldaan dient te worden aan de geldende eisen op basis van de Wet Milieubeheer.
2. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 14.3 lid 1 verlenen burgemeester en wethouders eveneens ontheffing van artikel 14.4 onder c.
3. Bij verlening van een ontheffing op grond van artikel 14.3 lid 2 verlenen burgemeester en wethouders eveneens ontheffing van artikel 14.4 onder b.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in 14.4 onder a ten behoeve van de verkoop van producten die gemaakt of geteeld zijn in het Land van Heusden en Altena (streekproducten) binnen de bestaande bebouwing, met

een maximum vloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, mits deze activiteit ondergeschikt en gerelateerd is aan de uitoefening van de manege.

5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.4 onder g voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijvenactiviteiten (bijlage 1)** **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis (Bijlage 1)** of daarmee gelijk te stellen bedrijfjes of activiteiten bij of in een bedrijfswoning tot maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup> per bouwvlak (inclusief de vloeroppervlakte welke wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep), onder de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt geen milieuhinder veroorzaakt en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter;
  - b. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
  - c. als gevolg van de activiteiten mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - d. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel, daaronder begrepen een kapsalon.
  
6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.4 onder h voor bewoning in vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, onder de volgende voorwaarden:
  - a. door het Regionaal Indicatie Orgaan of een hiermee gelijk te stellen instelling aangetoond wordt dat mantelzorg noodzakelijk is. Voor de doelgroep ouderen, chronisch zieken en gehandicapten geldt dat uitsluitend medewerking gegeven zal worden indien er een duidelijke behoefte aan mantelzorg aanwezig is;
  - b. de afhankelijke woonruimte beslaat een gebruiksoppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup>;
  - c. de afhankelijke woonruimte wordt in één grondgebonden laag gerealiseerd;
  - d. de afstand tussen de woning en de afhankelijke woonruimte is maximaal 15 m;
  - e. voor de woning en de afhankelijke woonruimte wordt gebruik gemaakt van één in- en uitrit;
  - f. de situatie is tijdelijk van aard en het gebruik wordt beëindigd zodra de noodzaak tot mantelzorg is komen te vervallen. Hiertoe wordt in de ontheffing een clausule opgenomen betreffende de persoon waarvoor de mantelzorg geldt.

**7. Op de onder 1 tot en met 6 bedoelde ontheffing is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.**

#### **14.6 Ontheffing paardenbakken buiten bouwvlak op gronden Agrarisch**

1. Voor het realiseren van extra paardenbakken buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak voorziet artikel 3.3 lid 5 van de planregels in een ontheffingsmogelijkheid voor de gronden met de bestemming 'Agrarisch' aansluitend aan het bouwvlak met de bestemming 'Sport - Manege'.
2. Voor het gebruik van gronden met de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van paardenbakken voorziet artikel 3.5 lid 6 van de planregels voorts in een ontheffingsmogelijkheid.

## Artikel 15 Verkeer

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, verhardingen inclusief bijbehorende bermen, passeerstroken, parkeerstroken;
- b. het aan- en afvoeren van water;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen en kades;
- e. een loswal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waterstaat - loswal" (sws-lw);
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de bestemming verkeer, waaronder begrepen bewegwijzering,abri's evenwel met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, alsmede een sluiswachterskantoor.

### 15.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Verkeer' gelden de volgende bouwregels:

- ~~a. voor de bouw van de in 15.1 onder e bedoelde bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m en de oppervlakte maximaal 10 m<sup>2</sup> is;~~
- b. voor de bouw van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering geldt een maximale bouwhoogte van 11 m;
- c. voor de bouw van bruggen geldt een maximale bouwhoogte van 12 m.
- d. voor de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m en de oppervlakte maximaal 10 m<sup>2</sup> is;
- e. gebouwen ten behoeve van een sluiswachterskantoor zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m.

## Artikel 16 Water

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. het aan- en afvoeren van water;
- c. waterberging;
- d. scheepvaart en geleiding en beveiliging van de scheepvaart;
- e. waterwegen, kreken, greppels en sloten inclusief drainage;
- f. aanlegsteigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "aanlegsteiger"(as);
- g. wegen, bruggen en aanliggende grondlichamen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkeer"(v);
- h. ligplaatsen voor schepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven"(jh) en "ligplaats" (lp).

### 16.2 Bouwregels

1. Op de gronden met de bestemming 'Water' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming tot een maximale bouwhoogte van 2 meter. Als uitzondering op deze 2 meter geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding "verkeer" (v) een bouwhoogte van 12 meter.
2. Aanlegsteigers mogen niet worden gebouwd dan nadat vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder is verkregen.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden:

1. voor het planten of houden van opgaande gewassen met een hoogte van meer dan 30 cm in de periode 1 november tot en met 31 maart;
2. voor het ophogen van gronden en het in stand houden van verhogingen ten opzichte van de op de verbeelding weergegeven maximale hoogte.

### 16.4 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.3 onder 1 voor het houden van gewassen met een hoogte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld en de waterbodem ter plaatse gedurende de periode van 1 november tot en met 31 maart indien de gebruiker vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder overlegt.
- ~~2. Op het verlenen van de onder 1 van dit artikel bedoelde ontheffing is de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## Artikel 17 Wonen

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en daarbij behorende tuinen, erven en perceelontsluitingen;
- b. het aan- en afvoeren van water;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;
- e. ontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkeer" (v).

### 17.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' gelden de volgende bouwregels:

- a. ~~woningen bouwwerken ten behoeve van de bestemming (woningen)~~ zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal woningen is weergegeven;
- c. op te richten woningen dienen te worden gebouwd op een terp, waarbij de minimale hoogte en maximale hoogte van het bouwvlak op de terp is weergegeven ("minimum hoogteligging vlak" en "maximum hoogteligging vlak"), met dien verstande dat indien ter plaatse geen aanduiding "minimum hoogteligging vlak" en "maximum hoogteligging vlak" is weergegeven deze bepaling niet geldt;
- d. In afwijking van onderdeel c is het toegestaan de begane grondvloer van een woning maximaal 60 cm boven de opgenomen maximale hoogte van het bouwvlak op de terp ('maximum hoogteligging vlak') op te richten welke hoogte in afwijking van artikel 2.13, onder b, als peil dient te worden aangemerkt;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van ~~woningen gebouwen~~ zijn weergegeven en mogen niet worden overschreden;
- f. de inhoud van woningen, met inbegrip van aan woningen gebouwde bijgebouwen, is maximaal 600 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval die inhoud (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
- ~~g. bestaande woningen die, met inbegrip van de inhoud van een aan de woning gebouwd bijgebouw, een inhoud hebben van meer dan 600 m<sup>3</sup> mogen niet worden vergroot;~~
- h. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 35° en ten hoogste 70°, tenzij de bestaande dakhelling daarvan afwijkt, in welk geval die dakhelling (ook bij herbouw/uitbreiding) eveneens mag worden aangehouden;
- i. bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ook binnen de aanduiding "bijgebouwen" (bg);
- j. voor het bouwen van bijgebouwen gelden voorts de volgende regels:

1. de afstand van niet aan de woning gebouwde bijgebouwen tot het hoofdgebouw is minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval die afstand (ook bij herbouw/uitbreiding) als minimum geldt;
  2. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen zijn maximaal 3 m respectievelijk 5 m, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, in welk geval die hoogte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is per woning maximaal 70 m<sup>2</sup>; in afwijking hiervan is bij bouwvlakken bouwpercelen groter dan 700 m<sup>2</sup> de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning maximaal 10% van het bouwvlak bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>; tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval die oppervlakte (ook bij herbouw/uitbreiding) als maximum geldt;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn, maximaal 1 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

### 17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 17.2, eerste volzin, voor het bouwen van een paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening zoals een paddock of tredmolen onder de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening dient binnen het bouwvlak bestemmingsvlak te worden gerealiseerd;
- b. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening dient een maximale oppervlakte van 55% van het bouwvlak bouwperceel tot een maximum van 800 m<sup>2</sup> te hebben;
- c. de paardenbak of daarmee gelijk te stellen voorziening mag geen hinder voor de omgeving opleveren.

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een met de bestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en het laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

1. voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van een aan huis gebonden beroep mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dient ondergeschikt te zijn aan de functie wonen, waarbij maximaal 45% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
  - b. degene die hoofdzakelijk het aan huis gebonden beroep uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  - c. vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer of meldingplichtige activiteiten ingevolge het Activiteitenbesluit zijn niet toegestaan;
  - d. er mag geen detailhandel plaatsvinden;

- e. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
2. als woning, voor zover het betreft de vrijstaande bijgebouwen;
3. als bed and breakfastgelegenheid.

### **17.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17.4 lid 1 voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijvenactiviteiten (bijlage 1)** **Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis (Bijlage 1)** of daarmee gelijk te stellen bedrijfjes of activiteiten bij of in een woning tot maximaal 45 % van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup> per bouwvlak (inclusief de vloeroppervlakte welke wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep), onder de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt geen ontoelaatbare milieuhinder veroorzaakt en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter;
  - b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
  - c. als gevolg van de activiteiten mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - d. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel (daaronder eveneens begrepen een kapsalon; uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteiten).
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17.4 lid 2 voor bewoning in vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, onder de volgende voorwaarden:
  - a. door het Regionaal Indicatie Orgaan of een hiermee gelijk te stellen instelling aangetoond wordt dat mantelzorg noodzakelijk is. Voor de doelgroep ouderen, chronisch zieken en gehandicapten geldt dat uitsluitend medewerking gegeven zal worden indien er een duidelijke behoefte aan mantelzorg aanwezig is;
  - b. de afhankelijke woonruimte beslaat een gebruiksoppervlak van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  - c. de afhankelijke woonruimte wordt in één grondgebonden laag gerealiseerd;
  - d. de afstand tussen de woning en de afhankelijke woonruimte is maximaal 15 m;
  - e. voor de woning en de afhankelijke woonruimte wordt gebruik gemaakt van één in- en uitrit;
  - f. de situatie is tijdelijk van aard en het gebruik wordt beëindigd zodra de noodzaak tot mantelzorg is komen te vervallen. Hiertoe wordt in de ontheffing een clause opgenomen betreffende de persoon waarvoor de mantelzorg geldt.
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het



bepaalde in 17.4 lid 3 ten behoeve van het gebruik van de woning en de daaraan **verbonden** gebouwde bijgebouwen ten behoeve van een bed and breakfastgelegenheid onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte die in gebruik wordt genomen voor een bed and breakfastgelegenheid mag niet meer bedragen dan 45% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> dan wel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> in de aan de woning gebouwde bijgebouw(en);
- b. een bed and breakfastgelegenheid is slechts toegestaan in de woning en de daaraan gebouwde bijgebouwen, maar niet in vrijstaande bijgebouwen;
- c. als gevolg van een bed and breakfastgelegenheid mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan, waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere voorwaarden te stellen aan parkeerplaatsen op eigen terrein;
- d. een bed and breakfastgelegenheid mag slechts worden ingericht in een legale en geschikte verblijfsruimte in een woning die voldoet aan de voorschriften voor een bestaande verblijfsruimte in een woning conform het Bouwbesluit of voldoet aan een verleende **bouwvergunning** **omgevingsvergunning voor het bouwen**;
- e. per **bouvlak** **woning** mogen maximaal drie bed and breakfastgelegenheden worden gerealiseerd;
- f. per bed and breakfastgelegenheid zijn twee slaappleatsen toegestaan;
- g. voldaan dient te worden aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid;
- h. voldaan dient te worden aan de geldende eisen op basis van de Wet Milieubeheer.

~~4. Op het verlenen van de ontheffingen zoals genoemd onder 1 tot en met 3 van dit artikel is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding, waarbij de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

### 18.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mag op de als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangegeven gronden niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze dubbelbestemming, waarbij:

- a. voor hoogspanningsmasten geldt dat de maximale bouwhoogte ~~50~~ 150 meter is;
- b. voor overige bouwwerken, ten dienste van de onderliggende bestemming geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter is.

### 18.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken op grond van de onderliggende bestemming mits de belangen van de veiligheid van de betrokken verbinding niet worden geschaad en vooraf van de beheerder van de hoogspanningsverbinding daaromtrent een schriftelijke verklaring van geen bezwaar is verkregen.

~~2. Op het verlenen van de ontheffing in lid 1 van dit artikel is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## **Artikel 19 Leiding - Water**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor hoofdtransportleidingen voor water, waarbij de bestemming 'Leiding - Water' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **19.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mag op of in de als 'Leiding - Water' aangegeven gronden niet worden gebouwd behoudens de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze dubbelbestemming, waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag zijn.

### **19.3 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken op grond van de onderliggende bestemming mits vooraf daaromtrent van de beheerder van de hoofdtransportleiding voor water een schriftelijke verklaring van geen bezwaar is verkregen.

~~2. Op het verlenen van de ontheffing in lid 1 van dit artikel is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **20.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mag op of in de als 'Waarde - Archeologie' aangegeven gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken en gebouwen waarvan de fundering niet dieper dan 1 m beneden het aanwezige maaiveldniveau wordt aangebracht.

### **20.3 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.2 ten behoeve van bebouwing zoals is toegestaan op grond van de onderliggende bestemming indien vooraf uit een schriftelijke verklaring van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg blijkt dat hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de aldaar (vermoedelijk) voorkomende of aanwezige archeologische monumenten. Aan de ontheffing kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  - c. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

~~2. Op het verlenen van de ontheffing in lid 1 van dit artikel is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## **Artikel 21 Waterstaat - Instroomopeningen**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Instroomopeningen' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van instroomopeningen met een minimum breedte van 125 m ten behoeve van de onbelemmerde doorvoer van water, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Instroomopeningen' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

### **21.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mag op of in de als 'Waterstaat - Instroomopeningen' aangegeven gronden ~~mag~~ niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~ ten dienste van deze dubbelbestemming en bouwwerken welke zijn toegestaan binnen de aanduiding "verkeer"(v) van de onderliggende bestemming 'Water'.

### **21.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder een met de dubbelbestemming strijdig en dientengevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden voor:

- a. elke activiteit die het onbelemmerd doorstromen van de openingen beperkt, waaronder het (laten) ophogen van grond en het in stand (laten) houden van ophogingen;
- b. het hebben of houden van beplantingen met een hoogte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld of de waterbodem ter plaatse.

### **21.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.3 onder b indien de gebruiker vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder heeft verkregen.

~~2. Op het verlenen van de ontheffing in lid 1 van dit artikel is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.~~

## **Hoofdstuk 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 22    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 23 Algemene gebruiksregels

### 23.1 Verboden gebruik

Onder een met de in dit plan gegeven bestemmingen strijdig en dientengevolge verboden gebruik, ~~zoals bepaald in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening~~, wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor de beoefening van lawaaisporten;
- c. als opslag-, stort-, lozing of bergplaats van afvalstoffen alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. voor het opleiden en trainen van honden en het houden van oefeningen en wedstrijden met honden;
- e. voor een seksinrichting, (straat)prostitutie of escortbedrijf.

## **Artikel 24 Algemene aanduidingsregels**

### **24.1 Vrijwaringszone - straalpad**

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad' is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten met een grotere bouwhoogte dan is weergegeven op de verbeelding.

### **24.2 Geluidzone - industrie**

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' is het niet toegestaan geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, op te richten.

### **24.3 Antennemast**

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn de gronden mede bestemd voor een antennemast met bijbehorende voorzieningen, zoals techniekkasten en hekwerken, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de antennemast niet meer mag bedragen dan 40 meter, inclusief een eventuele antennedrager;
- b. de bouwhoogte van bij de antennemast behorende voorzieningen, zoals techniekkasten en hekwerken, niet meer mag bedragen dan 3 meter.



## Artikel 25 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels:
  - a. ten behoeve van het bouwen van nutsvoorzieningen voor het lokale netwerk, voor zover deze nodig zijn buiten de bestemmingen waar deze reeds zijn toegestaan of voor zover de maximale toegestane bouwhoogte niet toereikend is tot een maximum van 4 m;
  - b. ten behoeve van het bouwen van **andere** bouwwerken, **geen gebouwen zijnde** zoals duikers, keermuren en bruggen, voor zover deze om waterhuishoudkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
  - c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van de grenzen van bouwvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m zijn;
  - d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
  - e. voor het bouwen van aanlegsteigers ten behoeve van maximaal 10 kano's en/of roeiboten bij een agrarisch bedrijf c.q. een manege, onder de volgende voorwaarden:
    - rekening is gehouden met de aanwezige waarden in het gebied;
    - van de waterbeheerder is een verklaring van geen bezwaar ontvangen;
    - **de ontwikkeling (het bouwen van aanlegsteigers) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.**
  - f. ten behoeve van het verhuren van kano's en/of roeiboten onder de voorwaarde dat:
    - de activiteiten alleen zijn toegestaan bij agrarische bedrijven of maneges, welke direct zijn gelegen aan een bevaarbare kreek;
    - deze worden gebruikt ten dienste van recreatief gebruik;
    - per agrarisch bedrijf/manege maximaal 10 kano's of roeiboten worden verhuurd;
    - binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Sport - Manege' voldoende parkeerruimte beschikbaar is voor het parkeren van auto's; zonodig kunnen burgemeester en wethouders hier voorwaarden aan stellen;
    - er sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf c.q. de manege, waarbij de agrarische bedrijfsvoering c.q. bedrijfsvoering van de manege de

- hoofdactiviteit blijft;
  - vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder is ontvangen;
  - de ontwikkeling (het verhuren van kano's en/of roeiboten) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.
- g. ten behoeven van het realiseren van drijvende recreatiewoningen (arken) onder de volgende voorwaarden:
- er dient sprake te zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf/manege, waarbij de agrarische bedrijfsvoering c.q. de bedrijfsvoering van de manege de hoofdactiviteit blijft;
  - de locatie van de drijvende recreatiewoningen is gelegen in de bestemming 'Water' of 'Natuur';
  - de drijvende recreatiewoningen dienen op een afstand van maximaal 50 meter van het dichtst bij gelegen punt in het bouwvlak van het betreffende agrarische bedrijf c.q. de manege te worden afgemeerd;
  - het maximum aantal drijvende recreatiewoningen waar ontheffing voor kan worden verleend bedraagt 4 per agrarisch bedrijf/manege. Indien met toepassing van artikel 3.3 lid 2, 4.3 lid 2 of 14.3 lid 1 is verleend voor het realiseren van gebouwde recreatiewoningen, dient het aantal recreatiewoningen waarvoor ontheffing is verleend in mindering worden gebracht op het maximum aantal drijvende recreatiewoningen waarvoor ontheffing kan worden verleend;
  - de oppervlakte van een drijvende recreatiewoning is maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - de hoogte van een drijvende recreatiewoning is maximaal 4 meter;
  - er is vooraf een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder ontvangen;
  - de ontwikkeling (de realisatie van drijvende recreatiewoningen) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.
- h. ten behoeve van de verplaatsing of herbouw van beeldbepalende objecten onder de volgende voorwaarden:
- het bouwwerk mag slechts geplaatst worden binnen het bouwvlak in de arcering bijgebouwen;
  - aan het te verplaatsen of te herbouwen object mogen geen wijzigingen ten opzichte van het originele object worden aangebracht;
  - het object moet voorkomen op de lijst van het Monumenten

Inventarisatie Project (1991) van de gemeente Werkendam en zich bevinden binnen het plangebied;

- de ontwikkeling (de verplaatsing of herbouw van beeldbepalende objecten) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

- i. omtrent de maximale inhoud, de maximale bouw- en goothoogte en de minimale/maximale dakhelling van bouwwerken ten behoeve van het geheel of gedeeltelijk herbouwen van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit Rijksinpassingsplan aanwezig is, onder de volgende voorwaarden:
  - herbouw vindt plaats ten gevolge van de uitvoering van het project Ontpoldering Noordwaard;
  - het bouwwerk mag uitsluitend op hetzelfde bouwvlak dan wel binnen dezelfde bestemming op een vervangend bouwvlak worden herbouwd;
  - de inhoud, bouw- en goothoogte van het te herbouwen bouwwerk gelden als maxima;
  - de dakhelling van het te herbouwen bouwwerk geldt als minimum danwel maximum.
2. De ontheffing genoemd in lid 1 onder i is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit Rijksinpassingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

### 26.1 Wijziging Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van het gebied ter plaatse van de aanduiding "Wro - zone - Wijzigingsgebied 1" overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling een recreatiegebied, met bijbehorende voorzieningen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen in het recreatiegebied dienen zodanig gesitueerd en uitgevoerd te worden dat de waterafvoer niet wordt belemmerd, deze voorzieningen mogen niet leiden tot waterstandsverhoging, afname van het waterbergend vermogen of vergroting van de kans op schade als gevolg van hoogwaterstanden;
- b. het aantal (drijvende) recreatiewoningen is maximaal 140, waarbij de recreatiewoningen dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:
  1. maximale gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per recreatiewoning;
  2. maximale goothoogte 3 m;
  3. maximale bouwhoogte 6 m;
- c. naast recreatiewoningen zijn voorts in ieder geval de volgende voorzieningen in het recreatiegebied mogelijk:
  1. voorzieningen met een maximaal gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> ten behoeve van de verblijfsrecreatie zoals een horecagelegenheid, winkel, natte- en droge recreatieve voorzieningen;
  2. een jachthaven met maximaal 400 ligplaatsen en ondersteunende gebouwen tot een maximaal gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 1250 m<sup>2</sup> ten behoeve van een winkelruimte, sanitaire voorzieningen, winterberging, bootverhuur, kantoor en overige facilitaire ruimten;
  3. wellness voorzieningen (het aanbieden van diensten en (be)handelingen met het oogmerk het persoonlijke welbevinden van de cliënt te bevorderen, dit gebeurt middels behandelingen gericht op ontspanning, of lichamelijke gesteldheid/fitheid of uiterlijke verfraaiing) met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2000 m<sup>2</sup>;
  4. dagrecreatieve voorzieningen met een maximaal gezamenlijk vloeroppervlak van 750 m<sup>2</sup> ten behoeve van een themarestaurant, kiosken (snoep, fietsverhuur etc), sanitaire voorzieningen, een groepsruimte, en een voorlichtings- en/of educatief centrum;
  5. een groepsaccommodatie ten behoeve van groepsverblijf, met een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
  6. één bedrijfswoning met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
  7. dagrecreatieve voorzieningen, zoals speeltoestellen;
  8. parkeerplaatsen, wandel- en fietspaden;

- d. de gebouwen ten dienste van de onder c. genoemde voorzieningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- e. bij wijziging dienen de bestaande gebouwen binnen het gebied in functioneel opzicht onlosmakelijk verbonden te zijn met de recreatieve bedrijfsvoering in de rest van het gebied;
- f. bij de inrichting van het recreatiegebied dient nadrukkelijk aandacht te zijn voor een goede beeldkwaliteit;
- g. wijziging vindt alleen plaats na een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder;
- h. wijziging vindt alleen plaats na een positief advies van de Adviescommissie Toerisme en Recreatie van de provincie Noord-Brabant;
- i. het areaal met de bestemming 'Bos' dient in omvang gelijk te zijn aan de situatie voor de inwerkingtreding van de wijziging naar de bestemming Recreatie;
- j. de noodzaak van aanwezigheid en omvang van de voorzieningen zoals genoemd onder artikel 26.1 sub c in het recreatiegebied (zoals horeca, toiletvoorzieningen en bergingen) dient onderbouwd te worden door middel van een bedrijfsplan, waarin aangetoond dient te worden dat de omvang van de voorzieningen noodzakelijk is voor een bedrijfseconomisch rendabele bedrijfsvoering voor zowel de korte als de lange termijn;
- k. de ontwikkeling (de ontwikkeling van een recreatiegebied) gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

## 26.2 Wijziging naar Wonen

De Minister kan ter plaatse van de aanduiding "Wro — zone Wijzigingsgebied 2" overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' of 'Bos' wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij:

- a. de planregels zoals opgenomen in artikel 17 van overeenkomstige toepassing zijn na wijziging van de betreffende bestemming;
- b. wijziging alleen plaatsvindt voor zover het in het kader van het project Ontpoldering Noordwaard nodig is te voorzien in een nieuwe woonlocatie ter vervanging van een niet meer opgenomen woonlocatie;
- c. per wijzigingsvlak één woning is toegestaan;
- d. woningbouw vanuit landschappelijk en milieuoogpunt aanvaardbaar dient te zijn;
- e. woningbouw niet leidt tot waterstandverhoging, afname van het waterbergend vermogen of vergroting van de kans op schade als gevolg van hoogwaterstanden;
- f. de bestemming eveneens gewijzigd kan worden in de bestemming 'Kades — Terprand' ten behoeve van de bestemming 'Wonen', als de situering van de bestemming 'Wonen' daar aanleiding toe geeft;
- g. Burgemeester en wethouders dienen te worden gehoord.

### **26.3 Wijziging van 'Wonen' naar 'Agrarisch' dan wel 'Agrarisch met waarden' dan wel 'Natuur'**

De Minister kan de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' dan wel 'Agrarisch met waarden' dan wel 'Natuur' waarbij

- a. de planregels zoals opgenomen in respectievelijk artikel 3, artikel 4 of artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn na wijziging van de betreffende bestemming;
- b. wijziging alleen plaatsvindt voor zover het in het kader van het project Ontpoldering Noordwaard niet nodig is te voorzien in een woonlocatie.
- c. de wijziging gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, en deze kwaliteitsverbetering is veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand wordt gehouden.

### **26.4 Wijziging bestemmingsgrenzen**

De Minister kan het plan wijzigen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en de bestemmingsgrenzen en aan de bestemming gekoppelde aanduidingen met maximaal 5 meter verschuiven, indien en voorzover dit noodzakelijk blijkt te zijn voor de uitvoering van het project Ontpoldering Noordwaard en mits de belangen die ten grondslag liggen aan het opnemen van de desbetreffende bestemmingen in het plan niet worden geschaad.

### **26.5 Wijziging ligging Waarde - Archeologie**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening zodanig dat de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voorzover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 27 Overige regels

### 27.1 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Indien en voor zover op gronden meerdere van de dubbelbestemmingen als geregeld in de artikelen 18, 19, 20, 21 gelden, zijn voor zover de voor die dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

Doeleinden Bestemming	Artikelnummer	Volgorde van toepassing
Waterstaat - Instroomopeningen	21	1
Waarde - Archeologie	20	2
Leiding - Hoogspanningsverbinding	18	3
Leiding - Water	19	4

### 27.2 Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 27.2.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in onderstaande tabel opgenomen werken en/of werkzaamheden uit te voeren dan wel te doen uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waarbij voor het verlenen van een vergunning een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder dient te zijn verkregen;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alle dieper dan 1 meter onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage, alsmede het onderkelderen en aanbrengen van funderingen;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen en greppels alsmede het anderszins verlagen of verhogen van de waterstand;
- d. het vellen of rooien van houtopstanden en/of bomen;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen en openbare fiets-, voet- en ruiterspaden, parkeergelegenheden, en oppervlakteverhardingen van 2.000 m<sup>2</sup> of meer waarbij voor graven, dempen en herprofiëren van waterhuishoudkundige voorzieningen een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder dient te zijn verkregen;
- f. beplanting van gewassen met een groeihoogte van meer dan 2,5 m;

- g. het aanbrengen van aanlegplaatsen en vlonders;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- i. het aanbrengen, aanleggen of wijzigen van oeverbeschoeiingen en kades.

Bestemming	artikel	a	b	c	d	e	f	g	h	i
Agrarisch	3	X		X	X	X		X		X
Agrarisch met waarden	4		X	X	X	X				
Bos	6	X	X	X	X	X				
Natuur	11		X	X	X	X	X	X		X
Primaire waterkering	12	X	X	X		X		X		X
Water	16	X	X	X			X	X		X
Leiding - Hoogspanningsverbinding	18		X				X			
Leiding - Water	19	X	X			X			X	
Waarde - Archeologie	20	X		X		X			X	
Waterstaat - Instroomopeningen	21	X	X	X		X	X	X	X	X

### 27.2.2 Uitzonderingen

Het in 27.2.1 genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. het project Ontpoldering Noordwaard;
- b. werken en/of werkzaamheden, die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. werken en/of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van het in werking treden van het rijksinpassingsplan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling/ontheffing of anderszins, mogen worden uitgevoerd;
- e. werken en/of werkzaamheden, indien deze zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument Natura 2000 gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet 1998 Wet natuurbescherming en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 19d 2.7 lid 2 van die wet een vergunning van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is vereist, dan wel handelingen, die zijn voorzien in een beheerplan, als bedoeld in artikel 17 2.3 van die wet.

### 27.2.3 Criteria voor verlening

- a. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in artikel 27.2.1 binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige belangen of de waterbergingsfunctie van het gebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient vooraf van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn



- verkregen.
- b. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in artikel 27.2.1 binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden en de waterafvoerfunctie van het gebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze waarden en waterafvoerfunctie door de werken of werkzaamheden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient vooraf van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
  - c. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de bestemming 'Bos' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige belangen van het bos en de waterafvoerfunctie van het gebied niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze waarden en waterafvoerfunctie door de werken of werkzaamheden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient vooraf van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
  - d. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de bestemming 'Natuur' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuur- en landschappelijke waarden en de waterafvoerfunctie van het gebied, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze waarden en waterafvoerfunctie door de werken of werkzaamheden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient vooraf van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
  - e. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de bestemming 'Water' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect, te verwachten gevolgen de aan het water toegekende functies in de bestemmingsomschrijving niet onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
  - f. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Instroomopeningen' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect, te verwachten gevolgen de aanwezige belangen, en de waterafvoerfunctie van het gebied, niet onevenredig worden aangetast of, kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.

- g. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de bestemming 'Primaire waterkering' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of, indirect te verwachten gevolgen de belangen van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient van de waterbeheerder een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
- h. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de belangen van de hoogspanningsverbinding, en de waterafvoerfunctie in het gebied, niet onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient van de beheerder vooraf een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
- i. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in 27.2.1 binnen de bestemming 'Leiding - Water' zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct, of indirect, te verwachten gevolgen de belangen van de waterleiding en de waterafvoerfunctie in het gebied, niet onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van deze doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe dient van de leidingbeheerder vooraf een verklaring van geen bezwaar te zijn verkregen.
- j. werken en werkzaamheden zoals genoemd in de tabel in artikel 27.2.1 binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' zijn slechts toelaatbaar indien vooraf uit een schriftelijke verklaring van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg blijkt dat hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de aldaar (vermoedelijk) voorkomende of aanwezige archeologische monumenten. Aan de **onthefing vergunning** kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;

Bij de beoordeling voor vergunningverlening dient voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en de bestemming 'Natuur' in ieder geval rekening te worden gehouden met waarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Bestemming	Rekening houden met:
Agrarisch met waarden	<p>a. de lage natte graslandvegetaties in het gebied, waardoor vanuit diverse windrichtingen panoramische vergezichten mogelijk zijn, voor het hele gebied waaraan de bestemming 'Agrarisch met waarden' is toegekend;</p> <p>b. de natuurvriendelijke oevers met oeverbegroeiing en oevergebonden fauna langs de sloten, voor alle slootoevers gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarbij de slootoever het gedeelte betreft tussen de insteek vanaf het maaiveld tot aan de aanwezige waterlijn van de sloot;</p> <p>c. de waarden in sloten, voor alle sloten gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarbij de sloot wordt begrensd door de op dat moment aanwezige oppervlaktewaterspiegel;</p> <p>d. het krekensysteem met oeverbegroeiing binnen de polders met de bestemming 'Agrarisch met waarden', voor de gehele kreek en de kreekoever gelegen tussen de insteeken vanaf het maaiveld.</p>
Natuur	<p>a. voor het gehele gebied waaraan de bestemming 'Natuur' is toegekend: flora en fauna kenmerkend voor een zoetwatergetijdengebied en riviergebonden en rivierbegeleidende flora en fauna en instandhouding natte ruigtevegetatie en lokaal, waar dit niet van negatieve invloed is op de hydraulische taakstelling, ontwikkeling van opgaande rietmoerasvegetaties met daaraan verbonden flora en fauna;</p> <p>b. voor die delen van het gebied waaraan de bestemming 'Natuur' is toegekend, die als natte of droge laag bekade polder volledig zijn omkaad door een lage kade: in stand te houden natte natuurlijke of halfnatuurlijk graslandvegetatie, direct verbonden aan de sloten met watervegetaties en watergebonden fauna, de natuurvriendelijke oevers met oevervegetaties en oevergebonden fauna langs deze sloten;</p> <p>c. voor die delen van het gebied waaraan de bestemming 'Natuur' is toegekend, die als natte laag bekade polder volledig zijn omkaad door een lage kade: het belang van weidevogels, foeragerende watervogels (zomerperiode) en foeragerende en slapende watervogels (winterperiode).</p>

#### 27.2.4 Verbod verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Geen **aanlegvergunning** omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag worden verleend indien, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000 gebied kunnen verslechteren of de werken of werkzaamheden een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, een en ander als bedoeld in artikel **19d Natuurbeschermingswet 1998** **2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming**.

#### 27.2.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 27.2.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

### **27.3 Werking algemene bepalingen van vigerende bestemmingsplannen**

De algemene bepalingen in de bestemmingsplannen waarop dit Rijksinpassingsplan betrekking heeft, blijven buiten toepassing. Onder algemene bepalingen worden de bepalingen begrepen die niet onder een bestemming zijn gebracht.

## Hoofdstuk 4      **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 28      Overgangsrecht**

#### **28.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het tenietgaan 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 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.

#### **28.2      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 29 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
'Partiële herziening Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard'.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis**



## Vaststellingsbesluit