

Bestemmingsplan Tussenwater

REGELS

Gemeente Tynaarlo

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch	8
Artikel 4	Natuur - 1	12
Artikel 5	Natuur - 2	14
Artikel 6	Verkeer	16
Artikel 7	Water	17
Artikel 8	Wonen - Woonboerderij	18
Artikel 9	Leiding - Gas	23
Artikel 10	Leiding - Hoogspanning	25
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	26
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	28
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting 2	30
Artikel 14	Waarde - Cultuurhistorie	32
Artikel 15	Waterstaat - Waterberging	34
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 17	Algemene bouwregels	36
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 22	Overgangsrecht	41
Artikel 23	Slotregel	42
Bijlagen bij regels		43
Bijlage 1	Lijst van beroepen en bedrijven	44
Bijlage 2	Inrichtingsplan Tusschenwater en Projectplan Waterwet	45

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Tusschenwater met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPTusschenwater- van de gemeente Tynaarlo.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie.

1.7 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie.

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, waaronder worden begrepen opfokbedrijven.

1.9 agrarisch medegebruik:

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan.

1.10 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed and breakfast:

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

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 bedrijfswoning:

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

1.15 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.16 bestand:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm onderschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 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.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden.

1.28 gebouw:

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

1.29 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder productiegerichte paardenhouderijen worden begrepen.

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen.

1.31 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen.

1.32 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.33 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.34 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand.

1.35 paardenbak;

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining.

1.36 peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.37 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.38 recreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.39 recreatiewoning:

een complex van ruimten dat dient voor recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.40 seksinrichting:

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

1.41 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.42 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden.

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer en waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.44 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling van een bouwwerk:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Voor zover in de regels een goothoogte is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatief medegebruik;
- e. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- f. herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- g. het opwekken van elektriciteit en/of de productie van bio-ethanol door middel van (co-)vergisting, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan voor zover gebruik wordt gemaakt van eigen geproduceerde mest en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten worden toegevoegd, en de opgewekte energie en/of ethanol wordt ingezet op het eigen bedrijf;

met de daarbij behorende:

- h. wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen op of in de in artikel 'Agrarisch' bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- c. mestsilo's, sleufsilos en tunnelkassen zijn niet toegestaan;
- d. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande omheiningen bij paardenbakken;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter voor de voorgevel van een hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 meter;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Omgevingsvergunning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. artikel 3.2.1, onder b, voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken buiten het bouwvlak, mits:
 1. de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak;
 4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in artikel 3.5 onder b genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend;

- b. artikel 3.2.1, onder d, voor de bouw van omheiningen ten behoeve van bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
1. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
 3. het omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m²;
 4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in artikel 3.5 onder b genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.

3.3.2 Criteria

De in artikel 3.3.1 bedoelde afwijkingen mogen:

- a. geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die zijn omschreven in de bestemmingsomschrijving van de aangrenzende gebiedsbestemming(en);
- b. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- c. geen negatieve invloed hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is het gebruik van verlichting voor bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
- b. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, anders dan conform de bestaande situatie;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- c. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- d. het opslaan van mest en andere (agrarische) producten, anders dan bedoeld in artikel 3.1 en anders dan tijdelijke opslag (maximaal 6 maanden).

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

- a. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van mestopslag middels een plaat of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande (mest)opslag in de omgeving;
 2. in het geval het niet of slechts beperkt mogelijk is aan te sluiten bij bestaande bebouwing of opgaande beplanting dient de opslag landschappelijk te worden ingepast, eventueel door toepassing van aarden wallen;
 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. in geval van opslag van mest voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
 5. de hoogte van de opslag maximaal 2 meter mag bedragen;

6. de inhoud van de opslag niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
- b. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m²;
 2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m²;
 3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 meter van de woning;
 4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 meter, deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
 5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 meter;
 6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
 7. per perceel is maximaal één paardenbak toegestaan;
 8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
 9. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm en (de plaats van) lichtmasten.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en van werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
 2. het aanleggen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen;
 3. het verwijderen van kleinschalige natuurelementen zoals bos, houtwal, bossingel, bomenlaan en bomenrij, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
 4. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen;
 5. het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand;
 6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
 7. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.
- c. De vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Natuur - 2', met dien verstande dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat is aangetoond dat de wijziging geen nadelige invloed heeft op de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- c. de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en aanduidingen blijven onverminderd van kracht.

3.7.2 Toepassing wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan in de volgende gevallen worden toegepast:

- a. eigenaren van de desbetreffende gronden daarom verzoeken, of
- b. de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie.

Artikel 4 Natuur - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, oeverstroken en/of andere watergangen en/of -partijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. kaden met een waterkerende functie;
- d. bruggen;
- e. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. extensief agrarisch medegebruik;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. educatief medegebruik;
- i. fiets-, voet- en ruiterspaden;
- j. parkeren;
- k. kleinschalige duurzame energiewinning.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik.

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

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals voet-, fiets- en ruiterspaden en picknickplaatsen;
 2. het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 3. het graven, dempen, vergroten en/of herprofilieren van sloten en kleine oppervlaktewateren;
 4. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
 5. het verwijderen van houtgewas, houtwallen en bosjes;
 6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
 7. het aanbrengen van verhardingen;
 8. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
 9. het verwijderen van paden;
 10. het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 4. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.

- c. De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de werken of werkzaamheden ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde functies worden uitgevoerd, en als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Natuur - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
- b. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. bos, bebossing en bosbouw;
- d. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- e. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in artikel 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik.

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

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals voet-, fiets- en ruitpaden en picknickplaatsen;
 2. het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 3. het graven, dempen, vergroten en/of herprofilieren van sloten en kleine oppervlaktewateren;
 4. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
 5. het verwijderen van houtgewas, houtwallen en bosjes;
 6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
 7. het aanbrengen van verhardingen;
 8. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
 9. het verwijderen van paden;
 10. het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- c. De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de werken of werkzaamheden ten behoeve van de in artikel 5.1 bedoelde functies worden uitgevoerd, en:
1. als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast;
 3. de werken of werkzaamheden dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen nadelige invloed hebben op de ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en hierbij behorende bermen, met dien verstande dat het aantal rijstroken van de in de bestemming begrepen wegen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bruggen en andere kunstwerken;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. water en watergangen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in artikel 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 10 meter bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. kunstwerken (bruggen, duikers en dergelijke), oeverstroken, onderhoudspaden en groenvoorzieningen;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

- d. kaden, dijken en oeverstroken;
- e. paden;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. extensief agrarisch medegebruik;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen op of in de in artikel 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. bouwwerken in de vorm van nieuwe bruggen, dammen en duikers ten behoeve van landbouwkundig gebruik is niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden als ligplaats of aanleggelegenheid voor vaartuigen en/of woonschepen, woonarken of casco's (caissons) die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

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

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanlegplaatsen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
 2. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen;
 3. het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand;
 4. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en/of het normale natuurbeheer betreffen;
 2. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan
 4. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de in artikel 7.1 bedoelde gronden en aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Wonen - Woonboerderij

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van beroepen en bedrijven, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 2. een bed and breakfast;
- b. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 250 m², in afwijking hiervan is in het geval dat de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw groter is dan 150 m², maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bedraagt niet meer dan 75 m²;
- e. bijgebouwen en overkappingen worden op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd en de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw, dan wel de bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt respectievelijk minimaal 5 meter en 3 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- g. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 3,5 meter, respectievelijk 9 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte in elk geval 6 meter mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. In het geval dat een bouwwerk plat wordt afgedekt, bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3,5 meter;
- j. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60° dan wel minimaal of maximaal de bestaande dakhelling indien deze minder of meer bedraagt.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan, anders dan conform de bestaande situatie;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.1 onder a, voor het realiseren/de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing), met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het te splitsen gebouw ten minste 200 m² dient te bedragen, waarbij in het geval dat de oppervlakte ten minste 300 m² bedraagt het aantal woningen in het gebouw maximaal drie mag bedragen;
 2. per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf moet worden gerealiseerd;
 3. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
 4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 5. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 6. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 7. eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt;
 8. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan 50 m² mag bedragen, in afwijking hiervan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 75 m² per woning indien het bestemmingsvlak ten minste 3.000 m² bedraagt;
 9. een verzoek om omgevingsvergunning gepaard gaat met een erfinrichtingsplan.
- b. lid 8.2.1 onder c, ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. het bestemmingsvlak ten minste 3.000 m² dient te bedragen;
 2. de oppervlakte ten hoogste 150 m² bedraagt;
- c. lid 8.2.1, onder c, ten behoeve van de bouw van bijgebouwen voor zover hiermee de maximale toegestane oppervlakte, zoals daar genoemd, wordt overschreden (saneringsregeling), met dien verstande dat:
 1. indien in de bestaande situatie meer dan 100 m², maar niet meer dan 500 m² aan bijgebouwen aanwezig is, extra vervangende bouw en/of verbouw van bijgebouwen (op de 100 m² bij recht) tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan bijgebouwen boven de 100 m² mag plaatsvinden;
 2. in aanvulling op het bepaalde sub 1, indien in de bestaande situatie meer dan 500 m² aan bijgebouwen aanwezig is, een eenmalige extra vervangende bouw en/of verbouw van bijgebouwen (op de 100 m² bij recht en het bepaalde sub 1) mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan bijgebouwen boven de 500 m²;
 3. op het perceel niet tevens gebruik is gemaakt van een Ruimte voor Ruimte-regeling zoals opgenomen in lid 8.6 sub f;
- d. lid 8.2.1 onder e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot 1 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;
- e. lid 8.2.2 onder c voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
 1. de hoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak;
 4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in lid 8.5 onder a genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.
- f. lid 8.2.2 onder a, ten behoeve van de bouw van omheiningen ten behoeve van bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 meter bedraagt;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
 3. het omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m²;
 4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in lid 8.5 onder a genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een bedrijf als genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van beroepen en bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de vloeroppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m²;
 5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden;
 7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 1 bij deze regels opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 9. buitenopslag is niet toegestaan;
 10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

8.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclamedoelinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m²;
 2. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt niet meer dan 800 m²;
 3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 meter van het perceel;

4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 meter; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
 5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 meter;
 6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
 7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
 8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
 9. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.
- b. het gebruik de woning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
 2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m²;
 3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
 4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.
- c. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;
 8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat binnen een bestemmingsvlak een tweede woning wordt gebouwd (Ruimte voor Ruimte-regeling), met dien verstande dat:

- a. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- b. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m², met een afwijkingmarge van 5%, van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in elk geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is tevens toegestaan (voormalig) agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de slooornorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m² moet worden gesloopt;
- d. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;

- e. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. op het perceel niet tevens gebruik gemaakt mag zijn van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 8.3, sub d.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van een ondergrondse hogedruk gastransportleiding;
- b. met daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

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

- a. Het is verboden op of in de in artikel 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem dieper dan 30 cm;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, dieper dan 30 cm;
 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 6. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 2. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
 3. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding (de belemmerde strook).

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter toegestaan;
- c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende, bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte binnen deze bestemming niet worden vergroot.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de kabelbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Indien door de bouw, de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding wordt geen omgevingsvergunning verleend.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van beplanting en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend:
 1. indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding;
 2. nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen, maar daarvan geen gebruik heeft gemaakt.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

11.2 Bouwregels

Voor het oprichten van bebouwing geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

11.3 Afwijking van de bouwregels

11.3.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2 voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, waarbij aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

11.3.2 Afwegingskader

De in lid 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:

- a. het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 3. de milieusituatie;
 4. externe veiligheid;
 5. de verkeerssituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;

4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
1. voor het uitvoeren van bodemkerende werkzaamheden tot maximaal 0,3 m onder het maaiveld op percelen met de bestemming 'Agrarisch';
 2. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 3. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 artikel 11, een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 4. voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 5. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 6. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 7. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
 2. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld onder a moet overleggen blijkt dat:
 - de voorgenomen bodemingrepen, dan wel de directe of indirect gevolgen van deze bodemingrepen niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten; of
 - de archeologische resten niet onevenredig worden verstoord gezien de te verrichten werken en werkzaamheden, waarbij het archeologische belang voldoende is gewaarborgd.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 12.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 12.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pomputten;

4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 100 m²;
 3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 5. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 9. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld onder a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

13.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 13.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;

2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder 13.4, sub a opgenomen verbod geldt niet:
1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
 3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 5. het aanbrengen van drainage;
 6. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 7. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 8. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 9. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 10. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld onder a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van cultuurhistorische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de cultuurhistorische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoende is vastgesteld;
- b. gebouwen of andere bouwwerken waarvan het onder a genoemde rapport blijkt dat de cultuurhistorische waarden van de gronden door het oprichten van het bouwwerk worden verstoord, zijn niet toegestaan.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.2 onder b voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, indien wordt aangetoond dat het gebouw of ander bouwwerk van dusdanig groot maatschappelijk of openbaar belang is dat behoud van cultuurhistorie niet mogelijk is.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren of uit te laten voeren:
 1. grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
 3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas, dan wel het verwijderen van de gehele plant;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet:
 1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 meter onder het maaiveld;
 3. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 4. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 5. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 6. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 7. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.

- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
 - 1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld onder a moet overleggen. In het rapport moeten de effecten van de werken en werkzaamheden op de cultuurhistorische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld;
 - 2. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de cultuurhistorische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder a kan de omgevingsvergunning worden verleend indien wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden van dusdanig groot maatschappelijk of openbaar belang zijn dat behoud van cultuurhistorie niet mogelijk is.
- d. Het bevoegd kan aan de onder a bedoelde omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder het compenseren van eventueel verstoorde cultuurhistorische waarden.

Artikel 15 Waterstaat - Waterberging

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van water in situaties waarbij wateroverlast dreigt te ontstaan.

15.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

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

- a. Het is verboden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren of uit te laten voeren:
 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 3. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 4. het aanbrengen van ondergrondse (transport)leidingen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. betrekking hebben op het inrichten van de gebieden als noodbergingsgebied.
 5. verband houden met de aanleg van Inrichtingsplan Tusschenwater en het projectplan Waterwet conform bijlage 2 bij deze regels.
- c. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de functie van het gebied als waterbergingsgebied door de werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels zijn bestaande ooevaarspalen toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden bedoeld voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening in het waterwingebied.
- b. Naast het bepaalde in hoofdstuk 2, gelden ter plaatse van de onder a bedoelde gronden tevens de regels uit paragraaf 7.3.3 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

19.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van bestaande constructies, installaties of apparatuur;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' het aanbrengen en aanwezig laten zijn van beplanting waardoor de windvang van de molen wordt belemmerd, met uitzondering van bestaande beplanting.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a. en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor zover het de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages betreft, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is in die zin dat er sprake is van woningverbetering, voldaan wordt aan het Bouwbesluit, dan wel uitvoeringsfouten bij nieuwbouw worden hersteld;
- d. en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden voorzien van een platte afdekking;
- e. en worden toegestaan dat gebouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 meter voor hoofdgebouwen en 1 meter voor bijgebouwen;
- f. voor de bouw van zendmasten, met dien verstande dat:
 1. een landschappelijk verantwoorde inpassing is gewaarborgd;
 2. gestreefd wordt naar plaatsing in de directe omgeving van hoge gebouwen en bouwwerken op bedrijventerreinen en/of langs infrastructuurlijnen;
 3. de afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is in de bestemming Natuur en daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde - Beekdal, Waarde – Es of Waarde – Openheid;
 4. deze afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is in de directe nabijheid van de van rijkswege beschermde monumentale bebouwing en dorpsgezichten;
 5. de bouwhoogte niet meer dan 40 meter bedraagt;
- g. voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, tot een maximum inhoud van 200 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 meter, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast;
- h. voor het bouwen van beheergebouwen ten behoeve van het beheer van bos, natuur en landschap, met dien verstande dat:
 1. per 250 ha te beheren object slechts één gebouw is toegestaan;
 2. er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
 3. de inhoud ten hoogste 150 m³ mag bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 5 meter mogen bedragen;
 5. onder het begrip beheergebouw bedrijfswoningen niet zijn begrepen;
 6. ten behoeve van een grotere diepte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend van toepassing is op hoofdgebouwen van bestaande vrijstaande (dubbele) (bedrijfs)woningen;
- i. ten behoeve van de bouw van ooievaarspalen waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- j. voor het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden;
- k. voor het bouwen van hogere erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met een maximum van 2 meter, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee 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.

22.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tusschenwater'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van beroepen en bedrijven

Bijlage 2 Inrichtingsplan Tusschenwater en Projectplan Waterwet