

Regels

# bestemmingsplan “Oud Zuilen en Op Buuren e.o.”

---

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1904.BPOudZInOpBuurnMRS-OW01

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	16
2 Bestemmingsregels .....	18
Artikel 3 Agrarisch met waarden .....	18
Artikel 4 Bedrijf .....	25
Artikel 5 Bos .....	28
Artikel 6 Buitenplaats .....	29
Artikel 7 Centrum .....	35
Artikel 8 Gemengd.....	38
Artikel 9 Groen .....	40
Artikel 10 Horeca.....	42
Artikel 11 Kantoor .....	43
Artikel 12 Maatschappelijk.....	44
Artikel 13 Natuur.....	45
Artikel 14 Recreatie .....	47
Artikel 15 Sport .....	48
Artikel 16 Tuin - 1 .....	49
Artikel 17 Tuin - 2 .....	50
Artikel 18 Verkeer .....	53
Artikel 19 Water .....	54
Artikel 20 Wonen .....	57
Artikel 21 Leiding - Riool.....	60
Artikel 22 Leiding-Gas.....	61
Artikel 23 Waarde - Archeologie 2 .....	62
Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 .....	65
Artikel 25 Waarde - Archeologie 4 .....	68
Artikel 26 Waarde - Archeologie 6 .....	71
Artikel 27 Waarde - Beschermd dorpsgezicht .....	74
Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandsche Waterlinie .....	76
Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie 2.....	77
Artikel 30 Waarde - Ecologie .....	78
Artikel 31 Waterstaat - Waterkering .....	79
3 Algemene regels.....	81
Artikel 32 Anti-dubbeltelregel .....	81
Artikel 33 Algemene bouwregels.....	81
Artikel 34 Algemene gebruiksregels .....	82
Artikel 35 Algemene aanduidingsregels .....	83
Artikel 36 Algemene afwijkingsregels.....	85

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels .....	86
Artikel 38 Overige regels .....	87
4 Overgangs- en slotregels .....	88
Artikel 39 Overgangsrecht .....	88
Artikel 40 Slotregel .....	88

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' van de Gemeente Stichtse Vecht.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1904.BPOudZInOpBuurnMRS-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**achtererf:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevelrooilijn.

**achtergevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

**afhankelijke woonruimte (i.v.m. mantelzorg):**

een onderdeel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

**afvalinzamelsysteem:**

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

**agrarisch beheer:**

het beheren en onderhouden van gronden, gericht op het voortbrengen van producten en behoud en herstel van het cultuurlandschap en natuurwaarden door middel van het telen van gewassen en/of het (hobbymatig) houden van dieren. Intensieve vormen van agrarische productie en (boom)kwekerijen zijn niet toegestaan.

**agrarisch bouwperceel:**

aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfs-woning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd;

**ambachtelijk en verzorgend bedrijf:**

een bedrijf voor de uitvoering van producerende en/of verzorgende ambachten, waar voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker.

**ambulante handel:**

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten.

**antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**archeologische waarde:**

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

**architectonische waarde:**

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken welke eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm, welke karakteristiek is aan gebouwen uit een bepaalde streek, waarbij in hoofdzaak gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en -hoogte en de gevelindeling.

**atelier:**

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel. In geval van meerdere eigenaren wordt het percentage naar rato van het oppervlak van het in eigendom zijnde perceel bepaald.

**bed and breakfast:**

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van toeristisch nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

**bedrijf:**

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

**bedrijf aan huis:**

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de

woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**bedrijfsvloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels, instellingen of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**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.

**begraafplaats:**

een locatie waar overledenen worden begraven dan wel worden bijgezet in een urnenmuur of urnenveld.

**beperkt kwetsbaar object:**

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen,
- b. zwembaden en speeltuinen;
- c. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- d. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- e. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- f. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

**beroep aan huis:**

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

**beschermd monument:**

een onroerend monument, aangewezen op grond van artikel 3 van de Monumentenwet als beschermd monument, en ingeschreven in het door het rijk bijgehouden rijksmonumentenregister.

**beschermd dorpsgezicht:**

een dorpsgezicht dat door de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer als zodanig is aangewezen.

**bestaande situatie:**

- a. bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders bepaald;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, danwel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bijbehorend bouwwerk:**

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

**bijzondere woonruimte:**

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorg-complex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

**boatsaver:**

een al dan niet drijvende voorziening ter opslag en overkapping van een boot.

**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.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder indien deze lager zijn dan 2,1 m en niet normaal beloopbaar zijn.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

**buitenplaats:**

een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel uitmaken van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen en ornamenten. De samenstellende delen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en waterlopen, gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten zijn door de opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van een historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp en de opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.

**cultuurhistorische waarde:**

de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of gebied toegekende waarde in verband met het beeld dat door het gebruik in de loop van de geschiedenis is ontstaan, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

**detailhandel:**

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

**dienstverlening/maatschappelijke dienstverlening:**

een (naar openingstijden) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en wordt geholpen, zulks met uitzondering van horecaondernemingen en seksinrichtingen/prostitutie.

**erf:**

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

**erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

**evenement:**

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, thematische beurzen en markten.



**extensief recreatief medegebruik:**

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

**fort:**

klein zelfstandig aan alle kanten te verdedigen vestingwerk dat onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

**galerie:**

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

**gebouw:**

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

**geluidsgevoelig object:**

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder.

**gestapelde woning:**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

**groepsschuilplaats:**

Een in zwaar gewapend beton uitgevoerd Nederlands militair bouwwerk uit de mobilisatieperiode 1939-1940, aan de Nieuwe Hollandse Waterlinie toegevoegd bij de laatst uitgevoerde aanpassing van de linie.

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**hoogtescheidingslijn:**

een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanwijzingen wordt weergegeven.

**horeca(onderneming):**

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan geen discotheken of (soft)drugverstekkende gelegenheden zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

*Categorie h1:* (winkel)ondersteunende horeca waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiecorner en ijsalon;

*Categorie h2:* bed & breakfast, pensionbedrijf waaronder verstaan wordt:

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van toeristisch nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

*Categorie h3:* hotel waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het ondergeschikt exploiteren van zaalaccommodatie en het ondergeschikt verstrekken van voedsel en dranken;

*Categorie h4:* restaurant/eetcafé waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is; alsmede tot het exploiteren van een ondergeschikte zaalaccommodatie;

*Categorie h5:* cafetaria/snackbar waaronder verstaan wordt:

een onderneming gericht op het verstrekken aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide, kleine etenswaren, welke al dan niet ter plaatse kunnen worden gebruikt;

*Categorie h6:* zaalaccommodatie waaronder verstaan wordt:

een onderneming, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

*Categorie h7:* café/bar waaronder verstaan wordt:

een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

*Categorie h8:* discotheek/dancing waaronder verstaan wordt:

een uitgaansgelegenheid bestaande uit één of meerdere bars en een plek waar je kunt dansen op of luisteren naar (live)muziek.

**houtwal:**

een aaneengesloten zone van beplanting die als structurerend element binnen het plangebied kan worden aangewezen.

**huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde (bedrijfsmatige) kamerbewoning/kamerverhuur.

**huishouding:**

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

**jongerenontmoetingsplek (JOP):**

een speciaal ingerichte plek in het openbaar gebied waar jongeren rond kunnen hangen.

**kamerbewoning/kamerverhuur:**

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één zelfstandig huishouden.

**kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen / het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen.

**kap:**

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk waarbij bij een horizontale projectie ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken.

**karacteristiek:**

een onroerend monument, gebouw, bouwwerk of beplanting aangemerkt als karakteristiek vanwege de karakteristieke waarde in het straatbeeld, zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde, en waarvan het behoud van belang is.

**kelder:**

een grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

**kelderingang:**

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder.

**kelderkoekoek:**

een uitgebouwde constructie van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil.

**kwetsbaar object:**

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

**landschapswaarden:**

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

**ligplaats:**

een plaats voor het aanleggen van vaartuigen.

**maatschappelijke voorzieningen:**

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede (buitenschoolse) kinderopvang, alle met bijbehorende praktijkruimten, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

**natuurwaarden:**

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

**nevenactiviteit:**

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

**normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**nutsvoorzieningen:**

gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

**objecten met cultuurhistorische waarde:**

bebouwing met cultuurhistorische waarde waaronder naast het hoofdgebouw tevens de (aangebouwde) voormalige bedrijfsgebouwen vallen die, gelet op de oorspronkelijke functie en bouwwijze, een wezenlijk onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke (bedrijfs)bebouwing; hieronder vallen niet latere aan- of uitbouwen (erfbebouwing) zonder cultuurhistorische waarde.

**oever:**

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz..

**omloop:**

horizontaal vlak rondom een woonschip/ark vlak boven het wateroppervlak ten behoeve van reiniging en onderhoud;

**ondergeschikte functie:**

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

**ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie.

**ondergeschikte horeca:**

horeca vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen horeca hebben en die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie zoals een kantine bij een sportaccommodatie.

**overkapping:**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

**overtuin:**

een (particuliere) tuin, veelal (van oorsprong) behorend bij een buitenplaats, met een zekere cultuurhistorische en landschappelijke waarde, vanwege de oriëntatie op zowel de Vecht als de (voormalige) buitenplaats, het herenhuis of het buitenhuis.

**perceelsgrens:**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

**perifere detailhandel:**

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

**prostitutie:**

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

**recreatie:**

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.

**seksinrichting:**

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

**speelterrein:**

een terrein dat erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden en waarop speelvoorzieningen kunnen worden geplaatst.

**speelvoorziening:**

een voorziening, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden.

**standplaats:**

een plek in het openbaar gebied waar ambulante handelaren een dagdeel, dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen.

**straatmeubilair:**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.

**steiger:**

een constructie langs of dwars op een oever die als aanlegplaats voor schepen dient.

**streefpeil:**

het reglementair vastgestelde waterpeil dat door de beherende instantie wordt nagestreefd.

**terras:**

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

**volumineuze detailhandel:**

detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

**voor erf:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn.

**voorgevel:**

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

**voorgevelrooilijn:**

Een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/paden een voorgevelrooilijn is gelegen.

**vrijstaand:**

bebouwing waarbij de gebouwen aan beide zijden niet tegen een al dan niet op een ander bouwperceel gelegen gebouw zijn gebouwd.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

**(kunst)werk:**

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

**woonschip:**

elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dagen/of nachtverblijf van één of meer personen.

**woning/wonen/wooneenheid:**

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

**woonzorgvoorzieningen:**

bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met zorg- en welzijnsvoorzieningen, bv. in het kader van de gezondheidszorg, ten behoeve van met name de bewoners van deze woningen.

**zijrf:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.

**zorginstelling:**

een organisatie die onder de Kwaliteitswet zorginstellingen (KWZ) valt, zoals een verpleeghuis.

**zorgvoorziening:**

een uitvalsbasis voor (medische) zorgverlening en dienstverlening op het gebied van (medische) zorg zoals zorgservicepunten, kinderdagopvang en naschoolse opvang, bureau voor jeugd en gezin, consultatiebureaus en verhuur van hulpmiddelen.

**zorgwoning:**

een woning bestemd voor zelfstandig dan wel in groepsverband wonen voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. algemeen:  
bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.
2. afstand:  
de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.
3. bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:  
buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld.
4. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):  
binnenwerks met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, worden opgeteld.
5. 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;
6. bouwhoogte van een antenne-installatie:  
ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
7. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie:  
tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.
8. breedte van een bouwperceel:  
tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn.
9. breedte van een bouwwerk:  
buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel.
10. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
11. diepte van een bouwwerk:  
buitenwerks (en/of het hart van scheidingsmuren) en haaks op de betreffende gevel.
12. 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, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt.
13. hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



14. horizontale diepte van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.
15. inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
16. insteek van watergangen:  
vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld.
17. 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.
18. oppervlakte van een overkapping:  
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
19. peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
  - indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
  - voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- danwel bruggenhoofd.
  - f.
20. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:  
van het peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.
21. Ondergeschikte bouwdelen  
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderijbedrijven of agrarisch beheer;
- b. tevens een houtwal ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- c. met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.
- d. verkoop van streekeigen producten als nevenfunctie;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. hoogstamboomgaard;
- g. moestuin;
- h. tevens een hoveniersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'
- i. tevens een bedrijfswoning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- j. tevens een paardenpensioen zonder rijhal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpensioen zonder rijhal'

met daarbij behorende:

- k. erven;
- l. bouwwerken;
- m. groenvoorzieningen en water;
- n. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- o. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. overigens geldt het volgende:

	<b>maximaal aantal per bouwvlak</b>	<b>maximale oppervlak of inhoud</b>	<b>maximale goothoogte</b>	<b>maximale bouwhoogte</b>
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) / plattelandswoning	één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	600 m <sup>3</sup>	6 m	11 m
bijgebouwen bij de bedrijfswoning / plattelandswoning		50 m <sup>2</sup> (per woning)	3 m*	6 m
bedrijfsgebouwen		6000 m <sup>2</sup>	6 m	11 m
mestvergistingsinstallatie				15 m
windmolen	één			15 m
silo's				10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen,				3 m

paardenbakken en terrein- en erfafscheiding zijnde				
--	--	--	--	--

\* met dien verstande dat de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

- c. bij nieuwbouw van een woning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen woning.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2, voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen met maximaal 120 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. overschrijden van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak voor overschrijding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de overschrijding van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- d. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en in artikel 3 lid 1 sub c niet onevenredig worden aangetast;
- e. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub d wordt voldaan;
- f. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub a en b wordt voldaan.

#### 3.3.2 Ten behoeven van het overschrijden van het bouwvlak met kuilvoerplaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 voor het bouwen van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kuilvoerplaten worden direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van de kuilvoerplaten mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- c. de kuilvoerplaten zijn aan de voorzijde van het bouwvlak niet toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de kuilvoerplaten dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.

#### 3.3.3 Ten behoeven van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 aanhef en in artikel 3 lid 2 sub b, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- d. het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);
- e. de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
- f. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m

bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;

- g. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
- h. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
- i. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en in artikel 3 lid 1 sub c niet onevenredig worden aangetast.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende regels:

- a. het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan;
- b. de oppervlakte ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen bedraagt ten hoogste 25% van de structureel bij het agrarisch bedrijf behorende gronden;
- c. buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik en hoger dan 4 m is niet toegestaan;
- d. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

- a. Het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 4 ten behoeve van nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1, alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen nevenfuncties, met dien verstande dat:
  - 1. maximaal 2 nevenfuncties per bouwvlak zijn toegestaan;
  - 2. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
  - 3. de nevenfuncties binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
  - 4. de nevenfuncties maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 3.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak bedraagt. Binnen de ecologische hoofdstructuur is een 'nee, tenzij-onderzoek' vereist en tussen 300 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> is tevens een goede ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitparagraaf vereist;
  - 5. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
  - 6. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef in artikel 3 lid 1 sub c niet onevenredig worden aangetast;
  - 7. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
  - 8. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  - 9. het uitoefenen van de nevenfunctie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken

nevenfunctie	maximaal toegestane aantal m <sup>2</sup> onbebouwde/bebouwde	locatie
--------------	---	---------

	<b>grond</b>	
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpension, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	kaas- en/of ijsmakerij bebouwd: 300 m2  imkerij bebouwd: 150 m2	binnen bouwvlak
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte	bebouwd: 200 m2	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m2	binnen bouwvlak
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
intensieve veehouderij	bebouwd: 1000 m2	binnen bouwvlak
dagrecreatieve voorzieningen zoals kano-, roeiboot- of fietsenverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m2 onbebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een theetuin, ijs-/snackverkooppunt, terras	(on)bebouwd: 100 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
kleinschalig kamperen*	bebouwd: 100 m2 onbebouwd: 1500 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m2 onbebouwd: 800 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak

sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinderboerderij, verpleegvoorziening, zorgboerderij, dierenkliniek, artsenpraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast", recreatie-appartementen, pension, kampeerboerderij	bebouwd: 500 m2	binnen bouwvlak

\* voor kleinschalig kamperen gelden de volgende aanvullende regels:

- kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
  - het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 15 per agrarisch bouwperceel;
  - de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);
  - de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;
  - ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient een beplantingsplan te worden overgelegd;
  - permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de nevenfunctie niet meer ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen of verharderen van (kavel)wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
  4. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
  5. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

#### **3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

- a. Het verbod als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
  2. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### **3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 sub b en artikel 3 lid 1 sub c niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### **3.6.4 Advies**

- a. Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

## **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:
  1. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
  2. de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
  3. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
  4. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en in artikel 3 lid 1 sub c niet onevenredig worden aangetast;
  5. bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare.
  6. bouwvlakken vergroot mogen worden tot 2,5 hectare voor plaatsing van gebouwen, bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting.
  7. bouwvlakken van bestaande grondgebonden veehouderijen vergroot mogen worden tot 2,5 hectare, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - i. waar de uitbreiding plaatsvindt in waterbeschermingsgebieden, mag het belang van de waterwinning niet aangetast worden
    - ii. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
    - iii. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van het dierenwelzijn;
    - iv. de uitbreiding draagt bij aan vermindering van de milieubelasting;
    - v. de uitbreiding draagt bij aan verbetering van de volksgezondheid.geen sprake mag zijn van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significante gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
  8. het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;
  9. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;
  10. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.

### **3.7.2 Ten behoeve van vervolgfuncties**

- a. Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 3.2 genoemde

vervolgfuncties alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen vervolgfuncties, met dien verstande dat:

1. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
2. sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt zoals opgenomen in tabel 3.2, tenzij deze een bijzondere waarde vertegenwoordigen (ensemble);
3. vervolgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 300 m<sup>2</sup>;
4. het aantal woningen niet mag toenemen;
5. op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning;
6. in afwijking van het bepaalde in lid 3 bij sloop van 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen (exclusief kassen) gelegen binnen een bouwvlak 1 extra woning mag worden gebouwd in of in de directe nabijheid van het bouwvlak waarbij cumulatie niet is toegestaan, mits de woning milieuhygiënisch inpasbaar is;
7. in afwijking van het bepaalde in lid 4 bij sloop van alle aanwezige bebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning - met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - een woning mag worden teruggebouwd van maximaal 800 m<sup>3</sup> met ten hoogste 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, beide met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat tenminste 1500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt;
8. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
9. de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
10. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
11. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 1 aanhef en in artikel 3 lid 1 sub c niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Tabel 3.2 Vervolgfuncties via een wijzigingsbevoegdheid

<b>vervolgfunctie wonen met</b>	<b>sloopeis voormalige bedrijfsgebouwen met uitzondering van m2 ten behoeve van vervolgfunctie</b>
aan huis gebonden bedrijf/beroep	100 m2
agrarische activiteiten bij wijze van hobby	300 m2
opslag- en stallingbedrijven	300 m2
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	300 m2
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	100 m2



## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot ten hoogste milieucategorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. tevens een bedrijf tot ten hoogste milieucategorie 3.1. van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'
- c. tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. ter plaats van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan;
- f. ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': is tevens een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' is tevens een gronddepot toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' is uitsluitend een vulpunt voor lpg toegestaan.

met daarbij horende:

- k. tuinen en erven;
- l. (ontsluitings)wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. overige functioneel met de bestemming 'Bedrijf' verbonden voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeiboordhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.
- d. in afwijking van het gestelde onder c bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte, indien in de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet is opgenomen in het bouwvlak;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- f. In afwijking van het gestelde onder e mag, indien in het bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, maximaal het percentage oppervlak bebouwd worden als aangegeven in de verbeelding.

#### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bouwregels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m.
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.
- d. de maximale inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 600 m<sup>3</sup>.

### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het aansluitend aan de bedrijfswoning gelegen zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning vermeerderd met 0,30 m.
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. de bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
  1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
  2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
  3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
  4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
- g. in aanvulling op het gestelde onder f bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.
- h. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van een vrijstaande bedrijfswoning en rondom bedrijfsgronden bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 6 m binnen een bouwvlak en ten hoogste 3 m buiten een bouwvlak.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4 lid 2.3 sub f voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:
  1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
  2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
- b. artikel 4 lid 2.4 sub c voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 8 m, mits:
  1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;

- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. zelfstandige kantoren.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub a voor het toestaan van een bedrijf dat niet is opgenomen in de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld met een bedrijf zoals opgenomen in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 5 Bos**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of het herstel van de aan de bosschages, de gronden en sloten eigen landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van geriefhoutbosjes;
- c. tevens voor parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. tevens voor een uitkijktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - uitkijktoren';
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. onverharde paden en wegen;
- h. water en watergangen.

### **5.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2. mag ongeveer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - uitkijktoren' op de verbeelding een uitkijktoren worden opgericht met een hoogte van maximaal 16 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.4.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het rooien, kappen en dunnen van houtopstanden, bomen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het aanleggen, vergroeven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **5.4.2 Beoordelingscriteria**

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 slechts indien kan worden aangetoond dat de betrokken natuur- en landschapswaarden door de ingreep niet (blijvend) op onevenredige wijze kunnen worden geschaad, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden kan worden voldaan.

#### **5.4.3 Uitzonderingen verplichtingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 4.1 is vereist voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;

## Artikel 6 Buitenplaats

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en beheer van:
  1. cultuurhistorische waardevolle bebouwing in de vorm van (ensemble van) een slotcomplex, landhuizen, woningen, bijgebouwen, theekoepels, hekwerken en dergelijke;
  2. landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de vorm van (elementen uit) (natuur- /over-)(kasteel)tuinen, parken, bossen, waterpartijen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens horeca toegestaan, waarbij enkel de horeca categorie h1, h2, h3, h4, h5, h6 of h7 is toegestaan zoals aangeduid op de verbeelding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'museum' is tevens een museum' toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is tevens een parkeerterrein toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - jaagpad' is tevens een jaagpad toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muziekkapel' is tevens een muziekkapel toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - poortgebouw' is tevens een poortgebouw toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - theekoepel' is tevens een theekoepel toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - slangenmuur' is uitsluitend een slangenmuur toegestaan;
- l. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- m. hobbymatige agrarische activiteiten voor zover milieuhygiënisch inpasbaar;
- n. extensief recreatief medegebruik;
- o. Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage 'Parkeernormen'.

met daarbij behorende:

- p. erven met (ontsluitings)wegen en paden;
- q. bouwwerken;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de uitwendige hoofdvorm van de bebouwing, zoals deze was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dienen te worden;
- b. voor de bestaande gebouwen als uitgangspunt voor de maatvoering geldt de goothoogte, bouwhoogte en/of kapvorm zoals deze bestond ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- c. de gebouwen dienen te worden geplaatst binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'landhuis': een hoofdgebouw met het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Indien deze aanduiding niet staat aangegeven is binnen het hoofdgebouw één wooneenheid toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': een woning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': een bijgebouw.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kas': een kas;

## **6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. Ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muziekkapel' mag een muziekkapel worden gerealiseerd met een grondoppervlak van ten hoogste 50.00 m<sup>2</sup>;
- c. Binnen de bestemming passende beeldbepalende elementen mogen gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50.00 m<sup>2</sup>, en een bouwhoogte van ten hoogste 4.00 m.

## **6.3 Afwijken van de bouwregels**

### **6.3.1 Ten behoeve van bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 voor het realiseren van bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 50 m<sup>2</sup> per landhuis is toegestaan, tenzij het landhuis bestaat uit meerdere wooneenheden, in dat geval is 18 m<sup>2</sup> per wooneenheid van het hoofdgebouw toegestaan;
- b. maximaal 36 m<sup>2</sup> per woning is toegestaan;
- c. in aanvulling van het bepaalde onder a is een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup> per buitenplaats toegestaan indien deze noodzakelijk is voor het onderhoud van de buitenplaats;
- d. bij het bepalen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen dienen de bestaande bijgebouwen voorzien van de aanduiding 'bijgebouw' te worden meegerekend;
- e. de goot- en bouwhoogte mag maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- f. de oppervlakte van het perceel behorende bij de wooneenheid als bedoeld onder a en b dient tenminste 200 m<sup>2</sup> te bedragen;
- g. de oppervlakte van het perceel behorende bij het hoofdgebouw als bedoeld onder c dient tenminste 2000 m<sup>2</sup> te bedragen;
- h. bij voorkeur worden de bijgebouwen behorende bij meerdere wooneenheden in een landhuis als bedoeld onder a geconcentreerd in één bouwmassa;
- i. geen afbreuk mag worden gedaan aan aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

Ter beoordeling hiervan wordt advies ingewonnen van een ter zake deskundige.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Buitenopslag**

Het is verboden de gronden bestemd als 'Buitenplaats' te (laten) gebruiken ten behoeve van buitenopslag van materialen en goederen, tenzij deze ten dienste staat van het onderhoud van de buitenplaats.

### **6.4.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf**

Het gebruik van de betreffende woning met bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep/bedrijf past binnen de woonfunctie, voor zover aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik mag niet meer dan 33% van het gezamenlijk vloeroppervlak bedragen met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, waaronder parkeren;
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoerbedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de karakteristieke of monumentale waarden van de buitenplaats.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Ten behoeve van extra wooneenheden in het landhuis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 ten behoeve van extra wooneenheden in hoofdgebouwen, mits:

- door aanvrager wordt aangetoond dat de aangevraagde extra wooneenheid in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- de betrokken wegen voldoende capaciteit hebben om de extra verkeersbewegingen goed te kunnen verwerken;
- parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- uitwendige vorm van het landhuis niet verandert;
- voor bijgebouwen aangesloten wordt op het bepaalde in artikel 6 lid 3.1.

### 6.5.2 Ten behoeve van andere functies

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 ten behoeve van functies zoals opgenomen in tabel 6.1 alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen functies, met dien verstande dat:

- door aanvrager wordt aangetoond dat de aangevraagde functie in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van de buitenplaats en zijn landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- maximaal 2 functies per buitenplaats zijn toegestaan;
- de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- de functies binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak dienen plaats te vinden;
- de functies binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- de functies maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 6.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 400 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak bedraagt;
- omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- het uitoefenen van de functie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het buitenplaatskarakter niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.

Tabel 6.1 Functies waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken  
functie

functie	maximaal toegestane aantal m2
	onbebouwde / bebouwde grond
expositieruimte/atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 200 m2
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte,	bebouwd: 200 m2
horeca in de vorm van een theetuin	(on)bebouwd: 100 m2

kleinschalige dienstverlening, zoals kantoor	bebouwd: 200 m2
horeca in de vorm van feestzaal	bebouwd: 150 m2
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kuuroord	(on)bebouwd: 200 m2
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast", pension.	bebouwd: 200 m2

### 6.5.3 Ten behoeve van mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van de betreffende woning met bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg, mits:
  1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder - kind relatie, waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn), is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
  2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  4. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 120 m<sup>2</sup>.
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

## 6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 6.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Buitenplaats' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;



- c. aanbrengen en/of verwijderen van bomen of opgaande beplanting;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage.

### **6.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

### **6.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel 6 lid 1 sub a onder 2 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### **6.6.4 Advies**

Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

## **6.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **6.7.1 Ten behoeve van andere functies**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op de bestemming 'Buitenplaats' voor de in tabel 6.2 genoemde functies en daaraan naar aard gelijk te stellen functies nieuwbouw toe te staan met het maximale aantal vierkante meters zoals genoemd in tabel 6.2, met dien verstande dat:

- a. door aanvrager middels een integrale visie in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitparagraaf voor de buitenplaats wordt aangetoond dat de ontwikkeling in wezenlijke mate bijdraagt aan de structurele instandhouding van de buitenplaats;
- b. de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurwaarden, aangetoond door (verkennd) onderzoek;
- c. maximaal één nieuw gebouw per buitenplaats is toegestaan;
- d. de nieuwbouw een ondergeschikt karakter vormt ten opzichte van de overig aanwezige bebouwing, voor wat betreft situering, goot- en bouwhoogte met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m respectievelijk 8 m;
- e. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. de nieuwbouw milieuhygiënisch inpasbaar is;
- g. de functie maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 6.2 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties inclusief de functies als bedoeld in artikel 6 lid 5.1 niet meer dan 400 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak bedraagt;
- h. omliggende woningen en bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van de functies in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- j. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- k. het uitoefenen van de functie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en -stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het buitenplaatskarakter niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins;
- l. advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.

Tabel 6.2

<b>functie</b>	<b>maximaal toegestane aantal m2 onbebouwde / bebouwde grond</b>
expositieruimte/atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 200 m2
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte,	bebouwd: 200 m2
horeca in de vorm van een theetuin	(on)bebouwd: 100 m2
kleinschalige dienstverlening, zoals kantoor	bebouwd: 200 m2
horeca in de vorm van feestzaal	bebouwd: 150 m2
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kuuroord	(on)bebouwd: 200 m2
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast", pension.	bebouwd: 200 m2

## Artikel 7 Centrum

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat per bouwvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan dan wel het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal;
- b. detailhandel, met uitzondering van volumineuze en perifere detailhandel;
- c. dienstverlenende bedrijven;
- d. galerie/atelier;
- e. tevens een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'
- f. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de woning(en);
- g. Binnen de bestemming maximaal twee horeca gelegenheden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie .1'.

met daarbij horende:

- h. tuinen en erven;
- i. (ontsluitings)wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. overige functioneel met de bestemming 'Centrum' verbonden voorzieningen, zoals geldautomaten.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 36 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. de bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
  1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
  2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
  3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
  4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
- g. in aanvulling op het gestelde onder f bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

- h. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen te zijn voorzien van een meerszijdig hellende kap, met dien verstande dat een volledig plat dak is toegestaan indien het bijbehorende bouwwerk niet zichtbaar is vanaf het openbaar gebied;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste de maximaal toegestane goothoogte.
- j. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m.
- k. aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel mogen ten hoogste 3 m uitsteken buiten het bouwvlak.

### **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub f voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:

- a. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
- b. de onder a gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.4.1 Aan huis verbonden beroepen**

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren.
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoers-bedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.
- d. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- f. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.5.1 Daghoreca**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 voor het toestaan van daghoreca (horeca in categorie h1) met bijbehorende voorzieningen, mits:

- a. opslag en stalling in verband met de horeca-activiteiten uitsluitend inpandig

- b. plaatsvinden;
- c. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein en in 2e instantie in het openbaar gebied hetgeen middels een parkeerdrukmeting onderzocht moet worden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies
- e. en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en
- g. gebruikers van omliggende gronden;
- h. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten dient advies te worden gevraagd aan een terzake deskundige.

## Artikel 8 Gemengd

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. praktijkruimten;
- c. detailhandel;
- d. maatschappelijke doeleinden;
- e. horeca categorie 2 en 6, zoals bedoeld in artikel 1;
- f. wonen;
- g. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de woning(en);

met daarbij horende:

- h. tuinen en erven;
- i. (ontsluitings)wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. overige functioneel met de bestemming 'Gemengd' verbonden voorzieningen, zoals geldautomaten.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 36 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. de bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
  1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;
  2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter;
  3. 3 meter van het naburige erf, ten hoogste 5 meter;
  4. 4 meter en verder van het naburige erf, ten hoogste 6 meter.
- g. in aanvulling op het gestelde onder f bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- h. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen te zijn voorzien van een meerzijdig hellende kap, met dien verstande dat een volledig plat dak is toegestaan indien het bijbehorende bouwwerk niet zichtbaar is vanaf het openbaar gebied;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste de maximaal toegestane goothoogte.

- j. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m.
- k. aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel mogen ten hoogste 3 m uitsteken buiten het bouwvlak.

### **8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.2 sub f voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:

- a. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
- b. de onder a gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. corridors;
- c. water;
- d. park en plantsoenen;
- e. in- en uitritten;
- f. tevens parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. tevens een speelvoorziening ter plaatse of nabij de aanduiding 'speelvoorziening' van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- h. extensief recreatief gebruik;

met de daarbij behorende:

- i. speelvoorzieningen en speelvelden;
- j. kunstobjecten en straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
- m. voet- en fietspaden;
- n. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 9 lid 1 van deze regels is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
  1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  2. het opslaan van gerede en ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
  1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
  2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming.

### 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn in verband met de verkeersveiligheid;
- b. er sprake is van een ruimtelijke noodzaak in verband met parkeercongestie.



### **9.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak of de bestemming 'Tuin', waarna de regels van de desbetreffende bestemming van toepassing zijn.

## **Artikel 10 Horeca**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, waarbij enkel de horeca categorie h1, h2, h3, h4, h5, h6 of h7 is toegestaan zoals aangeduid op de verbeelding.

met daarbij horende:

- b. tuinen en erven;
- c. (ontsluitings)wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. terrassen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Horeca' verbonden voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### **10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 11 Kantoor**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening; met de daarbij behorende:
- b. erven;
- c. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Kantoor' verbonden voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeiboordhoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

#### **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 12 Maatschappelijk**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. tevens een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. tevens een zorginstelling met zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';

met daarbij horende:

- d. tuinen en erven;
- e. (ontsluitings)wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (openbare) speelvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a mogen bestaande delen van erf- en terreinafscheidingen die hoger zijn dan 2 m, zoals hekken en toegangspoorten, worden gehandhaafd en ter plaatse herbouwd, waarbij de bestaande afmetingen als maximum gelden.
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder urnenmuren en mausolea, bedraagt maximaal 3 m.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn maximaal het aantal zorgwoningen toegestaan als op de verbeelding aangeduid.

## **Artikel 13 Natuur**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- b. bos;
- c. groen;
- d. water;
- e. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij horende:

- f. (ontsluitings)wegen en paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. overige functioneel met de bestemming 'Natuur' verbonden voorzieningen.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

#### **13.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd:
  1. bruggen en duikers, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  2. erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 1 m mag bedragen;
  3. straatmeubilair, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  4. (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiing.

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **13.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, beschoeien, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- g. andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

#### **13.3.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### **13.3.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13 lid 3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige en potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

## **Artikel 14 Recreatie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie alsmede bedrijven en organisaties in de recreatieve sector;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning met bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': uitsluitend voor een jachthaven.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend voor een recreatiewoning;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': uitsluitend voor volkstuinten;

met de daarbij behorende:

- f. erven;
- g. bouwwerken;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen, voet- en fietspaden;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. overig functioneel met de bestemming 'Recreatie' verbonden voorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' is buiten het bouwvlak bebouwing toegestaan waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

#### **14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd:
  1. bruggen en duikers, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  2. erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 1 m mag bedragen;
  3. straatmeubilair, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  4. (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiing.

## **Artikel 15 Sport**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de beoefening van sport;
- b. clubgebouw(en), kantine(s) en kleedkamers,
- c. tevens een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege'
- d. aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- e. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende

- f. bouwwerken;
- g. parkeervoorzieningen
- h. wegen, voet- en fietspaden;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. overig functioneel met de bestemming 'Sport' verbonden voorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

#### **15.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeihoogte toegestaan;
- c. bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage (%) is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

#### **15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd:
  1. lichtmasten, vangnetten en vlaggenmasten met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 18 m mag bedragen;
  2. bruggen en duikers, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  3. erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 1 m mag bedragen;
  4. straatmeubilair, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
  5. (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiing.



## Artikel 16 Tuin - 1

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen;
- b. erven ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen woonschepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'erf';

met daarbij horende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 1' verbonden voorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. bijbehorende bouwwerken bij woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'erf', waarvoor de volgende bouwregels gelden:
  1. Het aantal bijbehorende bouwwerken per woonschip bedraagt ten hoogste 1.
  2. De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 9 m<sup>2</sup>.
  3. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.
  4. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m.
- b. erkers of toegangsportalen aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
  1. De bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf.
  2. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende voor- of zijgevel van het hoofdgebouw.
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m.
  4. De horizontale diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,25 m.

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. Voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bouwregels:
  1. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. Voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals pergola's, gelden de volgende bouwregels:
  1. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a tot en met c gelden ter plaatse van de aanduiding 'erf' de volgende bouwregels:
  1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m.
  2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals pergola's, bedraagt ten hoogste 2,5 m.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

## Artikel 17 Tuin - 2

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en overtuinen, parkbossen en natuurterreinen;
- b. voorzieningen behorende bij de onder a genoemde doeleinden, zoals een botenhuis, speelhuis, atelier, galerie, garage, schuur, theekoepel, theehuis of dierenverblijf;
- c. behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, in samenhang met de waterhuishouding en/of de cultuurhistorische waarden van de Vecht en haar oevers;
- d. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij horende:

- e. (ontsluitings)wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Tuin - 2' verbonden voorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met inachtneming van de volgende bouwregel:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeiboordhoogte en maximale bouwhoogte toegestaan. Indien de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' niet is opgenomen, bedraagt de goothoogte ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 6 m.
- b. dierenverblijven, die als gebouw moeten worden aangemerkt, met inachtneming van de volgende bouwregels:
  1. De oppervlakte per tuin bedraagt ten hoogste 2 m<sup>2</sup>;
  2. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1,5 m;
  3. Dierenverblijven zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
- c. erkers of toegangsportalen aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw, waarvoor de volgende bouwregels gelden:
  1. De bouw van een erker of toegangsportaal mag niet ten koste gaan van parkeerplaatsen op eigen erf.
  2. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,30 m.
  4. De horizontale diepte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 1,25 m.

#### 17.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. Voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bouwregels:
  1. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2 m.
  2. In afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt de bouwhoogte op de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming 'Water' liggen ten hoogste 1 m.
- c. Voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals pergola's, gelden de volgende bouwregels:
  1. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m.

2. In afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt de bouwhoogte op de gronden die binnen een afstand van 10 meter van de voor de Vecht geldende bestemming 'Water' liggen ten hoogste 1 m.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

### **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **17.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. het vellen en/of rooien van hagen dan wel het verrichten van handelingen die de dood van of ernstige schade aan de hagen veroorzaken;
- c. het aanleggen van een landschappelijke inrichting in afwijking van de op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige stijlaanleg en landschappelijke structuren behorende bij de overtuinen.

#### **17.4.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

#### **17.4.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17 lid 4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de overtuinen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

### **17.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **17.5.1 Sloopwerkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### **17.5.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. sloopwerkzaamheden die:
  1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
  4. bouwwerken die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

#### **17.5.3 Toelaatbaarheid**

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17 lid 5.1 wordt slechts verleend indien:
  1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van de overtuin plaatsvindt;

2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
  - c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

## Artikel 18 Verkeer

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' zijn tevens evenementen, weekmarkten en standplaatsen toegestaan met dien verstande dat de gezamenlijke duur van evenementen, inclusief opbouw en afbouw, maximaal 62 dagen per kalenderjaar mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallaties' is tevens een zend-/ontvanginstallaties toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - jaagpad' is tevens een jaagpad toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen horeca, tevens een terras toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens horeca van de daarbij aangegeven categorie toegestaan;
- g. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- h. water;
- i. duikers en (kunst)werken;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. terrassen;
- l. in- en uitritten;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. standplaatsen;
- o. reclameborden;

met de daarbij horende:

- n. kunstobjecten en straatmeubilair;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins.
- q. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer' verbonden voorzieningen, zoals lichtmasten;
- r. overige functioneel met de bestemming 'Horeca' verbonden voorzieningen.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd waarvoor geldt dat:
  1. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
  2. de oppervlakte van gebouwen ten hoogste 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens autoboxen/garageboxen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair, reclameborden en speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m.
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 10 m.
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 19 Water

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterlopen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging, waaronder bergbezinkbassins;
- c. behoud, versterking, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de Vecht, de slotgracht, de slotenpatronen en de bijbehorende oevers, waaronder de aanwezige dakpanbeschoeiingen;
- d. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- e. steigers aan de oever van een tuin en/of erf van een woning;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. het bestaande aantal woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- h. tevens een jachthaven ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- i. tevens een transportroute voor vrachtschepen ter plaatse van de aanduiding 'waterweg';
- j. tevens voor partyschepen ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
- k. tevens voor het permanent afmeren van recreatievaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegplaatsen'.

met de daarbij horende:

- l. voorzieningen waaronder sluizen, bruggen, dammen, oeverbeschoeiingen en duikers;
- m. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt ten hoogste 8 m.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van bouwwerken voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, bedraagt maximaal 3 m.

#### 19.2.3 Aanlegsteigers

In aanvulling op en in afwijking van artikel 19 lid 2.2 gelden voor aanlegsteigers de volgende bouwregels:

- a. steigers ten behoeve van woonschepen zijn uitsluitend toegestaan aan de oever van een tuin en/of erf van een woonschip.
- b. de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd.
- c. de breedte bedraagt ten hoogste 6 m.
- d. de diepte bedraagt ten hoogste 1,2 m.
- e. de steiger rust op maximaal twee palen.
- f. de bouwhoogte mag de hoogte van het streefpeil niet overschrijden, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn.
- g. steigers mogen de cultuurhistorische waarde van de Vecht, voor zover gelegen binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', waaronder de aanwezige dakpanbeschoeiingen, niet aantasten.
- h. voor steigers ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' geldt:
  1. het aantal steigers niet meer bedraagt dan 3.
  2. de lengte evenwijdig aan de oever niet meer dan 6 m bedraagt.
  3. de breedte loodrecht op de oever niet meer dan 1,20 m bedraagt.

#### 19.2.4 Haakse steigers

In aanvulling op en in afwijking van artikel 19 lid 2.2 gelden voor steigers aan de kopse kant van een woonschip de volgende bouwregels:

- a. per woonschip is ten hoogste één haakse steiger toegestaan.

- b. de haakse steiger is uitsluitend toegestaan aan de oever van een tuin en/of erf van een woonschip.
- c. de steiger dient haaks op de oever te worden gebouwd.
- d. de breedte bedraagt ten hoogste 1,2 m.
- e. de diepte bedraagt ten hoogste de breedte van het woonschip of 6 m.
- f. de steiger rust op maximaal twee palen.
- g. de bouwhoogte mag de hoogte van het streefpeil niet overschrijden, met een maximum van 0,45 m boven de waterlijn.

### **19.2.5 Meerpalen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 2.2 gelden voor meerpalen de volgende bouwregels:

- a. per aanlegplaats zijn ten hoogste twee meerpalen toegestaan.
- b. de doorsnede van een meerpaal bedraagt ten hoogste 0,2 m.
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m.
- d. de meerpaal wordt ten hoogste 4,2 m uit de oever geplaatst.

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2.5 voor het realiseren van maximaal 4 meerpalen per woonschip en/of een grotere doorsnede per meerpaal tot maximaal 0,5 m.

### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **19.4.1 Verboden gebruik**

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van boatsavers.

#### **19.4.2 Woonschepen**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 onder f zijn ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' uitsluitend woonschepen toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het aantal woonschepen bedraagt niet meer dan binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats' toegestaan;
- b. lengte ten hoogste 20 m;
- c. breedte ten hoogste 6 m;
- d. goot- en boeiboordhoogte ten hoogste 3,5 m;
- e. bouwhoogte ten hoogste 4 m;
- f. diepte omloop en overstek ten hoogste 0,8 m;
- g. diepte dakoverstek ten hoogste 0,3 m;
- h. onderlinge afstand tussen de opbouw van twee woonschepen ten minste 5 m;
- i. voor woonschepen die worden vervangen, gelden de maten zoals genoemd onder a tot en met g. Indien het bestaande woonschip deze maximale maten overschrijdt, mag dit woonschip worden vervangen door een woonschip waarbij de maatvoering van het bestaande woonschip wordt gehandhaafd.

#### **19.4.3 Recreatievaartuigen**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 sub d zijn recreatievaartuigen toegestaan die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. situering uitsluitend aan de oever van een tuin en/of erf van een woning aan de Vecht of ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - aanlegplaatsen';
- b. aantal recreatievaartuigen per woning bedraagt ten hoogste 1;
- c. lengte per recreatievaartuig bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. vooraf dient instemming van de vaarwegbeheerder te worden verkregen wat betreft nautische aspecten.

## **19.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **19.5.1 Vervanging woonschip langer dan 18 m**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 4.2 indien een woonschip dat langer is dan 18 m wordt vervangen door een woonschip dat korter is dan 18 m. Het vervangende woonschip voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. lengte ten hoogste 18 m;
- b. breedte ten hoogste 6 m;
- c. goot- en boeiboordhoogte ten hoogste 4 m;
- d. bouwhoogte ten hoogste 4,5 m;
- e. diepte omloop en overstek ten hoogste 0,8 m;
- f. diepte dakoverstek ten hoogste 0,3 m.

### **19.5.2 Vervanging woonschepen door woonschip van historische waarde**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 4.2 indien sprake is van een verbetering van de landschappelijke situering, de cultuurhistorische waarden behouden blijven en het een woonschip betreft dat historische waarde heeft. Het historisch waardevolle vervangende woonschip voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. lengte ten hoogste 30 m;
- b. breedte ten hoogste 6 m;
- c. goot- en boeiboordhoogte ten hoogste 3,5 m;
- d. bouwhoogte ten hoogste 4 m;
- e. diepte omloop en overstek ten hoogste 0,8 m;
- f. diepte dakoverstek ten hoogste 0,3 m;
- g. onderlinge afstand tussen twee woonschepen of enig uitstekend deel daarvan ten minste 5 m.



## Artikel 20 Wonen

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan tenzij anders in de verbeelding aangegeven;
- c. één beroepen en aan huis verbonden bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. tevens voor een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- e. tevens voor een woning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarische bedrijf';
- f. tevens voor horeca categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- g. tevens een bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. tevens voor een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. bijbehorende bouwwerken.

met daarbij horende:

- i. tuinen en erven;
- j. (ontsluitings)wegen en paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot-/boeiboordhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. in afwijking van het gestelde onder c bedraagt maximaal 4 meter boven de goothoogte, indien in de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet is opgenomen in het bouwvlak;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum oppervlakte' een specifiek maximaal oppervlakte is aangegeven;
- f. toevoeging van nieuwe woningen is niet toegestaan.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal wooneenheden toegestaan als op de verbeelding weergegeven. Indien deze aanduiding niet staat aangegeven is binnen het hoofdgebouw één wooneenheid toegestaan;

#### 20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken worden opgericht op het voorerf,
- c. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven.
- d. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

- f. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.
- h. de nokhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt:
  - 1. afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3, met een maximum van 6 meter;
- i. in aanvulling op het bepaalde onder h bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken nooit meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- j. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- k. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de nog niet uitgebouwde achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 4 m.

### 20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 20 lid 2.2 sub e voor vergroting van het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.
- b. artikel 20 lid 2.2 sub a en artikel 20 lid 2.2 sub f voor het aanbouwen van de, op het voorerfgebied gelegen, bestaande bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:
  - 1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
  - 2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
  - 3. De goot- en bouwhoogte van het aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedragen ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.
  - 4. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
- c. artikel 20 lid 2.2 sub f ten behoeve van het doortrekken van de kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:
  - 1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
  - 2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan
  - 3. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
- d. artikel 20 lid 2.2 sub h voor het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:
  - 1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
  - 2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.
- e. artikel 20 lid 2.3 voor het realiseren van zwembaden, met dien verstande, dat:
  - 1. per bouwperceel maximaal één zwembad is toegestaan;
  - 2. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning is toegestaan;
  - 3. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
  - 4. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 15% van het perceel bedraagt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 5. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteekt.

## **20.4 Specifieke gebruiksregels**

### **20.4.1 Aan huis verbonden beroepen**

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor een beroep of bedrijf aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren.
- c. er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoers-bedrijf, geen kinderdagverblijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.
- d. het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
- e. het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- f. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het woongebied.

## **Artikel 21 Leiding - Riool**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding.

### **21.2 Bouwregels**

#### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

#### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **21.4.1 Uitvoeren van werkzaamheden**

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Riool', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de werken en werkzaamheden waarvoor ingevolge de bepalingen van de overigens voor de desbetreffende gronden geldende bestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist;
- b. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- c. het wijzigen van het peil van het maaiveld door ophoging of afgraving;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diep-wortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- g. het indrijven van voorwerpen in de grond; het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen; buis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

##### **21.4.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 25 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

##### **21.4.3 Onderzoek**

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 kan alleen worden verleend indien, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 22 Leiding-Gas**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

1. De op de verbeelding voor 'Leiding-gas' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een ondergrondse aardgastransportleiding.
2. Secundair zijn de op de verbeelding voor 'Leiding-gas' aangewezen gronden, een en ander voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het bepaalde in dat artikel van overeenkomstige toepassing is.

### **22.2 Bouwregels**

1. Ten behoeve van de in artikel 22 lid 1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van niet meer dan 3 m worden gebouwd.
2. Bouwwerken en andere werken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn slechts toegelaten als de belangen in verband met de aardgastransportleiding hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

### **22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **22.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), binnen de gronden op de kaart aangewezen met de bestemming 'Leiding-gas' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
3. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen

#### **22.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in artikel 22 lid 3.1 is niet van toepassing:

1. op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige aardgastransportleiding;
2. op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, of andere werken gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de aardgastransportleiding;
3. op andere werken en/of werkzaamheden, uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis.

#### **22.3.3 Toelaatbaarheid**

Het bepaalde in artikel 22 lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen schade aan de aardgastransportleiding wordt of kan worden veroorzaakt.

#### **22.3.4 Voorwaarden**

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 3.1 na schriftelijk advies van de leidingbeheerder.

## **Artikel 23 Waarde - Archeologie 2**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **23.2 Bouwregels**

#### **23.2.1 Algemeen**

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **23.2.2 Uitzonderingen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 23 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien:

- a. het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt en niet dieper dan 0,3 m bedraagt

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **23.3.1 Afwijking**

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **23.3.2 Omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **23.3.3 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

### **23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **23.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen

bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

#### **23.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het in artikel 23 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in artikel 23 lid 2.2 sub c;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 23 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 23 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 23 lid 3.2 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 23 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **23.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **23.4.5 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.



## **Artikel 24 Waarde - Archeologie 3**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **24.2 Bouwregels**

#### **24.2.1 Algemeen**

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **24.2.2 Uitzonderingen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 24 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heikwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt en niet dieper dan 0,3 m bedraagt.

### **24.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **24.3.1 Afwijking**

In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **24.3.2 Omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **24.3.3 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

### **24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **24.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen

bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

#### **24.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het in artikel 24 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in artikel 24 lid 2.2 sub c;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **24.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 24 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 24 lid 3.2 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 24 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **24.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **24.4.5 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## **Artikel 25 Waarde - Archeologie 4**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **25.2 Bouwregels**

#### **25.2.1 Algemeen**

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **25.2.2 Uitzonderingen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 25 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heikwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en niet dieper dan 0,3 m bedraagt.

### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **25.3.1 Afwijking**

In afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **25.3.2 Omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **25.3.3 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

### **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **25.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen

bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

#### **25.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het in artikel 25 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in artikel 25 lid 2.2 sub c;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 25 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 25 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 25 lid 3.2 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 25 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **25.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **25.4.5 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## **Artikel 26 Waarde - Archeologie 6**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **26.2 Bouwregels**

#### **26.2.1 Algemeen**

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### **26.2.2 Uitzonderingen**

In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2.1 zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel 26 lid 1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heikwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bedraagt en niet dieper dan 0,3 m bedraagt.

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **26.3.1 Afwijking**

In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2 mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:

- a. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- c. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### **26.3.2 Omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26 lid 3.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundig op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **26.3.3 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

### **26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **26.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen

bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

#### **26.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod**

Het in artikel 26 lid 4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in artikel 26 lid 2.2 sub c;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
  1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
  2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

#### **26.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 4.1 kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
  1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
  3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 26 lid 4.2 sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel 26 lid 3.2 en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. artikel 26 lid 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **26.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning**

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26 lid 4.1 kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:



- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **26.4.5 Advies**

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

## **Artikel 27 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden.

### **27.2 Bouwregels**

Voor het bouwen op de in artikel 27 lid 1 bedoelde gronden gelden, naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde elders in de bestemmingsplanregels, de volgende regels:

- a. de vorm en de nokinrichting van daken van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen in overeenstemming te zijn met de vorm en de nokinrichting van daken, zoals voor het desbetreffende bouwvlak op de als bijlage opgenomen kappenkaarten is aangegeven;
- b. tenzij volgens de kappenkaarten een gebroken zadeldak of een afgeplat schilddak moet worden toegepast, dienen de hoofdgebouwen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 55° bedraagt;
- c. De situering van de voorgevel van hoofdgebouwen dient in overeenstemming te zijn met de situering van de voorgevel op het tijstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- d. Indien het bevoegd gezag voornemens is om een vergunning voor het bouwen te verlenen, die van invloed kan zijn op het beschermde dorpsgezicht, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

### **27.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 27 lid 2, mits:

- a. het veranderen van de dakvorm of dakhelling een herstel of verbetering van de karakteristieke cultuurhistorische waarden betreft en geen onevenredige aantasting van het beschermd gezicht tot gevolg heeft;
- b. de dakhelling niet minder dan 30° bedraagt.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

### **27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **27.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. het vellen en/of rooien dan wel handelingen te verrichten die de dood van of ernstige schade aan de hagen veroorzaken;
- c. het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte;
- d. het bestraten of herstraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal;
- e. het bestraten en verharden van onverharde gronden.

#### **27.4.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere-werken die verband houden met de normale voortgang van de uitoefening van het agrarisch beheer op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden';

- c. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### **27.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27 lid 4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen karakteristieke cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het vellen, kappen en/of rooien van hagen als bedoeld in artikel 27 lid 4.1, wordt zeker wel verleend indien instandhouding van de haag vanwege de staat redelijkerwijs niet kan worden geëist, met dien verstande dat:
  - 1. de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient te worden vergezeld van een advies van een terzake deskundige over de staat van de haag;
  - 2. aan de omgevingsvergunning het voorschrift kan worden verbonden tot herplant van de te vellen haag.

## **27.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **27.5.1 Sloopwerkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen en bouwwerken, zoals theekoepels, theehuizen, schuttingen, tuinmuren, hekken, pergola's en andere bouwwerken, te slopen of te laten slopen.

### **27.5.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werkzaamheden die:
  - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  - 2. het normale onderhoud betreffen;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. bouwwerken die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

### **27.5.3 Toelaatbaarheid**

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27 lid 5.1 wordt slechts verleend indien:
  - 1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;
  - 2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke commissie voor omgevingskwaliteit om advies gevraagd.

## **Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie - Nieuwe Hollandse Waterlinie**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

### **28.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

1. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 28 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.
2. 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 de betrokken waarden, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
3. het bepaalde in dit lid onder 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

### **28.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **28.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie – Nieuwe Hollandse Waterlinie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
3. het, voor langer dan één groeiseizoen, omzetten van grasland naar bouwland;
4. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of kaden;
5. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### **28.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van artikel 28 lid 3.1 is niet van toepassing, indien werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan, waarbij artikel 28 lid 2 in acht is genomen;
2. betrekking hebben op het herstel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
3. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
4. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevings- aanleg- of ontgrondingsvergunning;
5. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
6. indien de werken betrekking hebben op gronden gelegen binnen bouwvlakken of de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin'.

#### **28.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 28 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast of wordt hersteld.

## **Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie 2**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de objecten die onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

### **29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **29.2.1 Vergunningsplicht bij het slopen en/of bouwen**

- a. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken met de aanduiding 'Waarde - cultuurhistorie 2' is een omgevingsvergunning vereist;
- b. Voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van bouwwerken met de aanduiding 'Waarde - cultuurhistorie 2' is een omgevingsvergunning vereist.

#### **29.2.2 Toetsingscriterium**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29 lid 2.1 kan slechts worden verleend indien het belang dat met de Nieuwe Hollandse Waterlinie is gemeid hierdoor niet wordt geschaad.

#### **29.2.3 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29 lid 2.1 indien:

- a. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit dan wel;
- b. handhaving van de aanwezige karakteristieke kenmerken in redelijkheid niet van aanvrager kan worden verlangd;
- c. advies gevraagd is aan de commissie voor omgevingskwaliteit.

## **Artikel 30 Waarde - Ecologie**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een natte en/of droge ecologische verbindingzone.

### **30.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **30.2.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Ecologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;
- c. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toegenomen afvoer van water ;
- e. het draineren van gronden;
- f. het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen.

#### **30.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 30 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke

- a. binnen het kader van het onderhoud nodig is tot bescherming en instandhouding van de ecologische waarden en daarop gerichte waterhuishoudkundige functies
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.

#### **30.2.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 30 lid 2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als blijkt dat de werken en werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het beheer van de gronden en daarmee geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het in ecologisch opzicht waardevolle gebied.

## **Artikel 31 Waterstaat - Waterkering**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor waterkering en de bijbehorende beschermingszone.

### **31.2 Bouwregels**

- a. Ten behoeve van de in artikel 31 lid 1 bedoelde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gerealiseerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd, indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij die belangenafweging wordt goedkeuring gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Ten behoeve van deze andere onderliggende bestemmingen mogen gebouwd worden conform het bepaalde bij de betreffende bestemmingsbepalingen.

### **31.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **31.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op de in artikel 31 lid 1 bedoelde gronden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen of verwijderen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de waterkering kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van de waterkering.

#### **31.3.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de waterkering;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de waterkering van niet ingrijpende betekenis zijn.

#### **31.3.3 Toelaatbaarheid**

Het bepaalde in artikel 31 lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de waterkering.

#### **31.3.4 Voorwaarden**

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend vergunning zoals bedoeld in artikel 31 lid 3.1 na schriftelijk goedkeuring van de beheerder van de waterkering.



## **3 Algemene regels**

### **Artikel 32 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 33 Algemene bouwregels**

#### **33.1 Bestaande afwijkende maatvoering**

- a. In die gevallen dat de bestaande goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goot- en boeiboordhoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### **33.2 Ondergrondse bouwwerken**

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bepaalde onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. De verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil.
  2. Een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen.
  3. De afstand tot de perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m.
  4. Kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.
  5. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.
  6. Bergbezinkbasins zijn toegestaan op alle gronden binnen het plangebied.

#### **33.3 Overschrijding bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen**

De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen met niet meer dan 50 cm;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
- c. reclametoestellen en draagconstructies voor reclame met niet meer dan 50 cm;

- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- e. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1 m overschrijden;
- f. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- g. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
- h. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 3 m wordt overschreden;
- i. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
- j. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

## Artikel 34 Algemene gebruiksregels

### 34.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  - 1. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horecabedrijven;
  - 2. opslag en verkoop van vuurwerk;
  - 3. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
  - 4. kamerbewoning/-verhuur;
  - 5. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval en/of bouwmaterialen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - 6. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. Onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- c. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen: het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' indien de in de bijlage 2 bij de toelichting opgenomen ruimtelijke onderbouwing aangegeven maatregelen, ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet zijn gerealiseerd;

### 34.2 Parkeren

- a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage 'Parkeernormen'.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
  - 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
  - 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

## **Artikel 35 Algemene aanduidingsregels**

### **35.1 Geluidzone - Industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

### **35.2 Jaagpad**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Jaagpad' zijn de gronden en gebouwen tevens bestemd voor een openbaar wandelpad.
- b. Het is niet toegestaan jaagpaden ter plaatse van de aanduiding 'jaagpad' te verwijderen of anderszins te wijzigen waardoor het openbare karakter verloren gaat.

### **35.3 Karakteristiek**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden en gebouwen tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van karakteristieke bouwwerken.

#### **35.3.1 Woningsplitsing**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsregels en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het toevoegen van één extra woning per bouwperceel binnen de bestaande bebouwing toestaan, mits:

- a. in het betreffende pand ingevolge de planregels al één of meer woningen zijn toegestaan;
- b. dit noodzakelijk is voor het behoud van het gebouw;
- c. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. de karakteristieke waarden van de bebouwing niet worden aangetast;
- g. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten dient advies te worden gevraagd aan een terzake deskundige.

#### **35.3.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Geen omgevingsvergunning is nodig voor sloopwerkzaamheden die:
  1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
  4. plaatsvinden bij bouwwerken die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien geen onevenredige schade plaatsvindt van de karakteristieke waarden van de bebouwing;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- e. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub c of d, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

### **35.4 Veiligheidszone - lpg**

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' voorkomende bestemmingen mogen ter plaatse van deze aanduiding geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

### **35.5 Rijksmonument**

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden en gebouwen tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van rijksmonumenten.

#### **35.5.1 Woningsplitsing**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in de bestemmingsregels en ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het toevoegen van één extra woning per bouwperceel binnen de bestaande bebouwing toestaan, mits:

- a. in het betreffende pand ingevolge de planregels al één of meer woningen zijn toegestaan;
- b. dit noodzakelijk is voor het behoud van het gebouw;
- c. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. de karakteristieke waarden van de bebouwing niet worden aangetast;
- g. ten aanzien van de bovengenoemde aspecten dient advies te worden gevraagd aan een terzake deskundige.

### **35.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

#### **35.6.1 Aanduidingsregels**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de vrije windgang van en het zicht op molens.

#### **35.6.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. op of in de gronden binnen de zone, gemeten vanaf 0 m tot 100 m van de molen, mag niet hoger worden gebouwd dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, indien:
  1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
  2. toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden; mits vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende molenbeheerder.
- d. indien op grond van de regels voor de bestemmingen in hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte onder b dan prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a en b is de maatvoering van de met omgevingsvergunning gebouwde bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan toegestaan.

### **35.6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
  2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
  1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
  1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting; of
  2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

### **35.6.4 Advies**

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molenbeheerder.

### **35.7 Zend-/ontvangstinstallatie**

Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is één vakwerkmast ten behoeve van telecommunicatie toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 m.

### **35.8 Vrijwaringszone - zichtas**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - zichtas' de hoogte van de bouwwerken en beplantingen ten hoogste 2.00 m mag bedragen.

## **Artikel 36 Algemene afwijkingsregels**

### **36.1 Afwijkingen**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
  1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
  2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
  3. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden vergroot;
  4. de bouw van reclameobjecten met inbegrip van aankondigingborden, reclamemasten, gevel- en lichtreclames en gebouwaanduidingen tot een bouwhoogte van maximaal 12 m met dien verstande dat de reclameborden geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse;
  5. het oprichten van masten en antennestallaties ten behoeve van (tele)communicatiedoeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten

- bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
6. het afwijken van parkeernormen zoals opgenomen in deze regels, indien redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis tot realisatie van parkeerplaatsen conform de voorgeschreven parkeernorm onder de voorwaarde dat met behulp van de parkeerdrukmeting wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van gezamenlijke functies in de omgeving te allen tijde kan worden afgewikkeld op de al aanwezige of geplande beschikbare parkeergelegenheid;
  7. het gebruik van uitsluitend hoofdgebouwen voor kamerbewoning/-verhuur, mits:
    - i. er sprake is van langdurige leegstand (langer dan 3 maanden);
    - ii. het gebruik voor kamerbewoning/-verhuur geen ontwrichting van de ruimtelijke omgeving en daardoor overlast tot gevolg heeft;
    - iii. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren;
    - iv. de tijdelijkheid van de kamerbewoning/-verhuur moet aantoonbaar zijn.
  - b. Afwijking als bedoeld onder a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
  - c. De afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

## 36.2 JOP

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels en toestaan dat een jongerenontmoetingsplaats (JOP) wordt gerealiseerd, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
- b. er geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- d. de realisatie niet direct naast gebouwen plaatsvindt, waarvan de gebruikers overlast kunnen ondervinden van de jongeren, zoals woningen en winkels, waarbij de afstand tot een woning in ieder geval niet minder bedraagt dan 50 m;
- e. niet direct naast doorgaande wegen wordt gerealiseerd;
- f. de JOP goed bereikbaar is voor hulpdiensten;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de landschappelijke en natuurlijke waarden, indien als zodanig op de verbeelding aangegeven, en de waarden van het beschermde dorpsgezicht onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

### 37.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **37.2 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteit**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van het desbetreffende type bedrijf daartoe aanleiding geeft.

### **37.3 Wijziging bestemming Waarde - Archeologie 2/4/5 en 6**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

### **37.4 Geluidzone industrie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodat de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd. Deze bevoegdheid kan slechts worden toegepast indien:

- a. de planologische noodzaak voor de geluidzone ontbreekt omdat de mogelijkheid niet meer aanwezig is om geluidhinderlijke inrichtingen te vestigen op het bedrijventerrein waarvoor de geluidzone geldt;
- b. de omvang van de geluidzone zodanig beperkt wordt dat deze zich niet meer over het plangebied van dit bestemmingsplan uitstrekt.

### **37.5 Veiligheidszone lpg**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodat de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits de betreffende verkoop/aanwezigheid van lpg ter plaatse is beëindigd.

## **Artikel 38 Overige regels**

### **38.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 39 Overgangsrecht**

#### **39.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **39.2 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 40 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oud Zuilen en Op Buuren e.o.