

Bestemmingsplan

Landaasweg 9-11

Gemeente Woudenberg



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving

Bestemmingsplan Landaasweg 9-11

Opdrachtgever

Landborg
De heer G. van Ingen
Holevoetplein 301
3925 AC Scherpenzeel
T 033-3031060
E gerco@landborg.nl
W www.landborg.nl

Opsteller

Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Datum | status | versie

15 november 2023 | ontwerp | 1.7

Identificatiecode

NL.IMRO.0351.BPLandaasweg9-ow01

LANDBORG
■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Bedrijf - 2	10
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Leiding - Gas	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	15
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	17
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10	Algemene bouwregels	22
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 15	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 16	Overgangsrecht	28
Artikel 17	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Landaasweg 9-11' met identificatienummer NL.IMRO.0351.BPLandaasweg9-ow01 van de gemeente Woudenberg;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken is, dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw als aangebouwde uitbreiding en dat uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;

1.6 aan huis gebonden beroep

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen en/of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 antenne-installatie

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

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bedrijfsperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen, verhuren, opslaan, distribueren en verhandelen van goederen, waarbij ondergeschikte detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende bedrijfsvoering;

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of de huisvesting van meerdere bedrijven al dan niet met gezamenlijke voorzieningen;

1.15 bedrijfsperceel

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

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale gebouwde vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, met uitzondering van trappen, hellingbanen en een parkeerdek;

1.17 bedrijfswoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsperceel, die slechts is bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden van de persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de daarmee overeenstemmende bedrijfsvoering, noodzakelijk moet worden geacht;

1.18 bestaand

- a. bij bouwwerken: de bestaande legale bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: het bestaande legale gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk

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

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

een verdieping (met inbegrip van de begane grond en uitgezonderd een kelder) van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor verschillende functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen;

Een zolder en dakopbouw worden niet gezien als bouwlaag als de hoogte minder is dan 1,5 m. Als de hoogte tussen 1,5 m en 2,1 m is, dan wordt dit ook niet als bouwlaag gezien zolang de laag verder niet beloopbaar is. Als het een zolder onder een puntdak betreft en de hoogte alleen net onder de punt van het dak 1,8 m is, dan wordt de zolder niet geacht 'beloopbaar' te zijn.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.29 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument);

1.31 gebouw

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

1.32 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.33 huishouden

een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning;

1.34 kantoor

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

1.35 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, (stads)verwarming, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalinzameling;

1.36 ondergeschikt

een activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt en ten dienste is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.37 ondergeschikt kantoor

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel;

1.38 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.39 peil

- Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- In andere gevallen: het vloerpeil zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.

1.40 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat;

1.41 prostitutie

het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 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;

1.43 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.44 (statische) opslag

het opslaan van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

1.45 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.46 voorgevelrooilijn

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevelrooilijn(en);

1.47 woning

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, zonnepanelen, antennes, lifschachten, ondergeschikte technische installaties en leidingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; Bij overkappingen wordt de oppervlakte gemeten ter plaatse van de neerwaartse projectie van het dak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven;

alsmede voor:

- c. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen;
- d. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. reclame-uitingen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bedrijfsperceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de maximum bouwhoogte van overkappingen bedraagt 4,0 m;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- f. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m² per bedrijfswoning;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- h. de minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;
- i. de voorgevel van een gebouw moet evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, danwel als geen bouwgrens is aangegeven met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- j. het maximum bedrijfsvloeroppervlak aan kantoren bedraagt 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een absoluut maximum van 400 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, mits transparant uitgevoerd;
- b. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 20,0 m;
- d. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid d zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:

- f. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50% transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidhinderlijke inrichtingen;
- d. zelfstandige detailhandel;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- g. het gebruik van een tankstation door derden;
- h. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- i. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- j. opslag voor de naar de voorgevelrooilijn;
- k. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
- l. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan.

3.3.2 Internetverkoop

Internetverkoop in de vorm van een webwinkel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsgebouw van waaruit de internetverkoop plaatsvindt en waar opslag en/ of distributie plaatsvindt, niet de uitstraling van een winkel mag hebben;
- b. een bedrijfsruimte/ showroom en/ of (buiten)ruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden, niet is toegestaan;
- c. er geen inloop- en/ of kijkdagen mogen plaatsvinden;
- d. parkeren en laden en lossen voor het bedrijf gebeurt op eigen terrein;
- e. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de tijdstippen van laden en lossen en het aantal laad- en losactiviteiten.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Binnen 1 jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inpassingsplan dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels en dienen vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfscategorieën

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger dan de huidige categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 3.1 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 3.1 lid 1 genoemd.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging situering bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf - 2 wijzigen ten einde de aanduiding 'bedrijfswoning' anders binnen het bouwvlak te situeren onder voorwaarde dat:

- a. de inhoud van de nieuw te bouwen bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 600 m³;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 6,0 m respectievelijk 9,0 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen;
- b. erkers;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, zijn, behoudens bestaande gebouwen, niet toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken moeten aan het hoofdgebouw worden vastgebouwd;
- c. aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht met dien verstande dat:
 1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m² bedraagt;
 2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
 3. het bijbehorend bouwwerk maximaal 70 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen.
- d. aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend worden opgericht met dien verstande dat:
- e. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m² bedraagt;
 1. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
 2. de minimum afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn 3,0 m moet bedragen.
 3. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m.
- f. de inhoud, de oppervlakte, de hoogte en de situering van bestaande gebouwen, anders dan bedoeld in sub b t/m e, mag niet worden veranderd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zowel aangebouwde als vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd tot een maximum oppervlakte van 50 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
 1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50% transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
- e. de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het langer dan 14 dagen stallen van caravans, boten en andere kampeermiddelen op de gronden als bedoeld in 4.1.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd ten dienste van de onder lid 5.1 genoemde leiding;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 5,0 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn toegelaten krachtens de aan de gronden gegeven bestemming dan wel gebouwen ten dienste van leiding, met dien verstande dat:

- a. door de bouw en situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in lid 5.1 genoemde leiding en de veiligheid niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder;
- c. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. tijdelijke en permanente buitenopslag van goederen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is niet toegestaan.

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

5.5.1 Algemeen

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepplougen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

5.5.2 Voorwaarden

De in lid 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover geen aantasting van de belangen van de leiding en de daarbij behorende beschermingszone ontstaat of kan ontstaan. Dienaangaande wordt voor verlening van de omgevingsvergunning schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.5.3 Uitzonderingen

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of

- uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van de aanleg van de in lid 5.1 bedoelde leiding;
 - d. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
 - e. werken of werkzaamheden die buiten een afstand van 4 meter gemeten vanuit het hart van de leiding zoals deze daadwerkelijk op locatie aanwezig is en hierover de leidingbeheerder geïnformeerd is;
 - f. het ophogen van gronden met maximaal 20 centimeter ten opzichte van het bestaande maaiveld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Leiding - Gas' wordt verwijderd indien de leiding is verwijderd dan wel niet meer in gebruik is;
- b. de bestemming 'Leiding - Gas' voor een gasleiding wordt gewijzigd of verlegd, mits:
 - 1. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of:
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of:
- d. bebouwing met een maximum oppervlakte van 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

6.4.2 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

6.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of:
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of:
- d. bebouwing met een maximum oppervlakte van 1000 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

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

7.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

7.4.2 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

7.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m²;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

Als ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt een oppervlakte van 10.000 m² én een diepte van 0,3 m -mv.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of:
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of:
- d. bebouwing met een maximum oppervlakte van 10.000 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

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

8.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

8.4.2 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

8.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maatvoering

- a. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in deze regels zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in deze voorschriften zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

10.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag.

10.3 Platte daken

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte de maximum bouwhoogte van het boeibord van het platte dak aan.

10.4 Ondergeschikte bouwdelen

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels mag voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftkokers, trappenhuisen, liftschachten en ondergeschikte technische installaties en leidingen met ten hoogste 3 meter worden overschreden.

10.5 Overschrijding bouwgrenzen

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen, en de verkeersveiligheid gewaarborgd is mogen in afwijking van de verbeelding bouwgrenzen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huisen), galerijen, hellingbanen, fundering, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- b. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- d. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
- e. (straat)prostitutie;
- f. een escortbedrijf;
- g. een seksinrichting;
- h. een speelautomatenhal.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Woudenberg. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.

Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 10 meter onder het maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van de bestemmingsplanregels

13.1.1 Afwijken maatvoering

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met maximaal 10 % indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze (kunnen) worden aangetast.

13.1.2 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van antenne-installaties, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15,0 m bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie, 5,0 m bedraagt;
- c. de maximum bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, 5,0 m bedraagt.

13.1.3 Kleine gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuizen, gasreducerstations, schakelhuizen, gemaalgebouwen, fietsenstallingen enabri's, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van deze gebouwen 3,0 m bedraagt;
- b. de maximum oppervlakte van deze gebouwen 25,0 m² per gebouw bedraagt.

13.1.4 Afwegingskader

Een in lid 13.1.1, 13.1.2 en 13.1.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het aanpassen 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- b. het overschrijden 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 overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- c. het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten of de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

Tenzij in hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, gelden de volgende regelingen:

15.1.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het bouwen van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan. In afwijking van het voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.

Afmetingen

De bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldoen aan de volgende bepalingen:

- haaks parkeren: ten minste 2,5 x 5,0 m;
- langsparkeren: ten minste 2,0 x 6,0 m;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst: ten minste 3,5 m x 5,0 m.

15.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder artikel 9 lid 1.1 en artikel 10 lid 1.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de 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. Lid 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 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landaasweg 9-11'.

