KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Bestemmingsplan

Zeisterweg 53 Woudenberg

Gemeente Woudenberg

REGELS

Bestemmingsplan

Zeisterweg 53 Woudenberg

Gemeente Woudenberg

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

[redacted]

Zeisterweg 53
3931 ME Woudenberg

KUBIEK Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0351.BP2021zeistw53-ow01**
Projectnummer:	**K20492**
Titel:	**Zeisterweg 53 Woudenberg**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	5 februari 2021
Ontwerp:	30 maart 2021
Vastgesteld:	

Projectleider:	C.J.M. Hanse MSc
Auteur:	C.J.M. Hanse MSc

Inhoudsopgave

REGELS **5**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **5**

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **14**

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf 14
Artikel 4 Bedrijf 17
Artikel 5 Water 19
Artikel 6 Wonen 20
Artikel 7 Leiding - Riool 24
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3 26

Hoofdstuk3 Algemene regels **28**

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 10 Algemene bouwregels 29
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 37
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 38
Artikel 14 Algemene procedureregels 39

Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels **40**

Artikel 15 Overgangsrecht 40
Artikel 16 Slotregel 41

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Cultuurhistorischwaardevolle panden

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Zeisterweg 53 Woudenberg

Bijlage 4 Afstanden geluidgevoelige objecten tot wegen

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Zeisterweg 53 Woudenberg

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Zeisterweg 53 Woudenberg met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2021zeistw53-ow01 van de gemeente Woudenberg.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2021zeistw53-ow01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 de verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zeisterweg 53 Woudenberg ' bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2021zeistw53-ow01.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 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;

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
    1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
    2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
    3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
    4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
    5. paardenhouderij en paardenfokkerij;
    6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond;
b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen;
2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

c. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.9 agrarisch bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.10 agrarisch hobbybedrijf

agrarische bedrijvigheid waarvan op basis van het aantal nge en de bedrijfsvoering ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, geen vergroting van de bebouwingsoppervlakte wordt voorzien;

1.11 antenne-installatie

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

1.12 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

1.13 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.14 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;

1.15 bebouwing

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

1.16 bedrijf

een onderneming gericht op het (bedrijfsmatig) produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf

1.18 bedrijfshoofd

degene die zijn hoofdberoep ter plaatse uitoefent en die een volledige of nagenoeg volledige dagtaak op het bedrijf heeft;

1.19 bedrijfs- of dienstwoning

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een bouwvlak, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.20 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.21 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.22 bestaand gebruik

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.32 containerveld

een (semi)-verhard terrein, waarop potplanten worden geteeld;

1.33 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid;

1.34 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

de in Bijlage 1 opgenomen lijst van bebouwing van grote cultuurhistorische waarde (Rijks- of gemeentelijk monument of opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project);

1.35 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.36 detailhandel

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

1.37 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
b. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.38 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureau, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.39 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

1.40 gebouw

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

1.41 geluidgevoeligeobjecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.42 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.43 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.44 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;

1.45 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.46 kas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.47 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.48 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

1.49 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschaps- en / of natuurwaarden;

1.50 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.51 landschapselement

een kleinschalig beplantingselement, zoals een bossage, houtwal, houtsingel, steilrandbeplanting, of een waterpartij.

1.52 maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.53 mantelzorg

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

1.54 matelzorgwoning

een tijdelijke extra woonruimte in (een aan- of uitbouw van) een woning of bijgebouw, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

1.55 mantelzorgwoning, tijdelijke unit

een tijdelijke mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijk op een perceel aanwezige unit die hetzij geheel hetzij in delen over de weg verplaatsbaar is;

1.56 mestbassin

voorziening, niet zijnde een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken, foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag;

1.57 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.58 nevenactiviteit

niet-agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een agrarisch bouwvlak;

1.59 neventak

een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf, die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de andere agrarische activiteiten;

1.60 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.61 opslag

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

1.62 overkapping

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

1.63 paardenhouderij

een agrarisch bedrijf, gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden.

1.64 paardenpension

een bedrijf, gericht op het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.65 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
b. voor bouwwerken binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer: de bovenkant van de spoorstaaf;
c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.66 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.67 plaatsgebonden risico

risico op een plaats, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.68 prostitutie

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

1.69 ruimtelijke kwaliteitswinst

ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en/of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden en/of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie;

1.70 seksinrichting

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

1.71 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.72 streekeigen producten

al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek;

1.73 teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, zoals:

a. boog-, tunnel- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld;
f. tijdelijke kassen: kassen, die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt, maar die maximaal 8 aaneengesloten maanden per jaar bedraagt, worden opgericht en eenvoudig te monteren en te demonteren zijn.

1.74 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede of uitsluitend gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.75 voorgevellijn

de lijn gelegen:

a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een gebouw;
b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een gebouw;

1.76 voorzieningenvoor opslag op agrarisch bedrijf

voorzieningen voor de opslag van onder andere voer, (kunst)mest, water, warmte, CO2 of daarmee vergelijkbare stoffen, nader te onderscheiden in:

a. voorzieningen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilo's, voerdersilo's, sleufsilo's, watertanks en CO2-opslagtanks;
b. voorzieningen die gelet op de bouwkundige kenmerken aan te merken zijn als geen bouwwerken zijnde, zoals mestzakken, drijvende afdekkingen of foliebassins.

1.77 waterbassins

voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van water, zoals foliebassins en daarmee vergelijkbare vormen van wateropslag.

1.78 zorgboerderij

een locatie waar zorg wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak – waaronder begrepen reïntegratie- en waarbij de situering in het buitengebied en de relatie met de natuur, landbouw, grond en dieren een onderdeel uitmaakt van het zorgconcept.

1.79 normaal agrarisch gebruik

onder normaal agrarisch gebruik wordt onder andere verstaan:

a. ploegen (niet diepploegen);
b. woelen (verwijderen van verstoorde lagen);
c. zaaiklaar maken;
d. oogsten en rooien;
e. stoppel bewerkingen;
f. grasland woelen;
g. planten en poten van gewassen (niet van bomen en struiken).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. 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.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

tussen het peil en de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.6 inhoud van een gebouw of bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk voor mestopslag, mest(na)vergisting of kadaveropslag

tussen de bovenkant van de onderste vloer en de binnenzijde van de gevels en de onderkant van de bovenste vloer /het dak.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
d. het behoud, herstel, en ontwikkeling van groot- en kleinschalig reliëf;

en tevens voor:

e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een ontsluiting van de aanliggende bestemmingen;

alsmede voor:

f. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
g. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
h. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Buiten het bouwvlak

a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m², is niet toegestaan;
b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevellijn van de bedrijfsgebouwen;
e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
g. containervelden zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
h. waterbassins zijn niet toegestaan:
i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
j. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed en breakfast per bedrijfswoning is niet toegestaan;
k. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
l. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
m. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
n. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
o. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;
p. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor

zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

q. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
r. uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hobbybedrijf', waarbij de oppervlakte maximaal 50 m^2 van het vloeroppervlak van de betrokken bedrijfswoning bedraagt inclusief de bijgebouwen;
s. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
t. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
u. niet-agrarisch gebruik en/ of gebruik anders dan ten behoeve van het bijbehorende bouwvlak van gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' is niet toegestaan.

3.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – Reliëf' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 Uitzonderingen op de verbodsbepaling

Het verbod van lid 3.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1 onder b, c en d genoemde waarden van de gronden of de aanwezige landschapselementen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.4.4 Advisering over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 3.4.3.

3.4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - Reliëf' naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
b. wijziging leidt niet tot:
    1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
    2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouwbedrijf': bedrijfsactiviteiten van het aangrenzende bouwbedrijf;
b. één bedrijfswoning, tenzij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op de verbeelding is aangegeven waarvoor geldt dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan;

alsmede voor:

c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
b. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt per bouwvlak niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)';
c. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
e. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

4.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bedrijfsmatige activiteiten, anders dan aangegeven met de functieaanduidingen, zijn niet toegestaan;
b. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen is niet toegestaan;
c. het gebruiken van een bedrijfsgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
d. het gebruik van de gronden voor zelfstandige kantoren is - in tegenstelling tot het gebruik als ondergeschikt kantoor bij de toelaatbare bedrijfsvoering - niet toegestaan;

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals verbeeld en beschreven in Bijlage 3 bij de regels, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing uitsluitend hoeft plaats te vinden voor zover deze grenst aan het bestemmingsvlak van de bestemming Bedrijf.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat

binnen een jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals verbeeld en beschreven in Bijlage 3 bij de regels, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing uitsluitend hoeft plaats te vinden voor zover deze grenst aan het bestemmingsvlak van de bestemming Bedrijf.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond moet zijn dat het bedrijf is beëindigd;
b. de wijziging in de bestemming Wonen omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het aantal woningen niet mag worden vergroot;
c. bij wijziging van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
d. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder c bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
f. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m^2 per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder e is bepaald;
g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.4.2 Wijzigen bestemming Bedrijf naar andere vorm van bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de functieaanduiding behorende bij de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van een ander type bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. door de wijziging ontstaan in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen voor de omgeving van het betreffende bedrijf in vergelijking tot de gevolgen van het bedrijf waarvan de functieaanduiding wordt gewijzigd;
b. de wijziging omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak niet wordt vergroot;
c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. infiltratievoorzieningen;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': tevens een voormalig agrarisch bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': tevens dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen en ondergeschikte horeca;

alsmede voor:

d. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m^3;
c. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd;
e. de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m^2, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)' anders is bepaald;
f. bedrijfsgebouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning toegestaan;
g. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
h. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;
i. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;
j. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Het vergroten van de inhoudsmaat van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de vergroting mag maximaal 25% van de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) op het moment van in werking treding van de herziening bedragen tot maximaal 800 m^3, inclusief aan- en uitbouwen;
b. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
c. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
d. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
f. afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.3.2 Het realiseren van een buitenrijbaan

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.1, ten behoeve van het bouwen van een buitenrijbaan ten behoeve van het houden van paarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt maximaal 800 m²;
b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
c. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 8 meter;
d. afwijking wordt niet verleend voor een buitenrijbaan gelegen voor de voorgevellijn van de bebouwing;
e. afwijking wordt niet verleend binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de meest nabij gelegen woning van derden;
f. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de landschapsstructuur en de voorkomende natuurwaarden;
h. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is het realiseren van een buitenrijbaan en het oprichten van lichtmasten slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast;
i. alvorens afwijking te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige met betrekking tot de onder f, g en h vermelde voorwaarden en wordt voorzien in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
j. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 50 m^2 van het vloeroppervlak van de betrokken woning inclusief de bijgebouwen;
b. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
c. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
d. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning is niet toegestaan;
e. bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw;
f. bed & breakfast is niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
g. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
h. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen of bijgebouwen is niet toegestaan;
i. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
j. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
k. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
m. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.4 onder i voor het bieden van mantelzorg in een bedrijfsgebouw, bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van een bouwperceel waarop krachtens het plan een woning is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is;
b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
c. afwijking wordt slechts verleend als een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overgelegd voor Awbz-zorg thuis;
d. uit de indicatie van het CIZ moet blijken dat sprake is van mantelzorg voor minimaal zes maanden;
e. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
f. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m²;
g. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
    2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
h. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
i. afwijking wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Verplaatsen van de woning

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen voor het verplaatsen van de woning binnen het bestemmingsvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woning wordt op maximaal 10 meter van de bestaande woning gebouwd;
b. de bestaande woning wordt gesloopt;
c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
e. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
f. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.6.2 Wijzigen van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak wijzigen in combinatie met de vergroting van de inhoud van de woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwvlak mag niet buiten het bestemmingsvlak worden gelegd;
b. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
c. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

6.6.3 Woningsplitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om binnen een bestaande woning, inclusief aan- en uitbouwen te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, een tweede woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bestaande woning is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
b. woningsplitsing leidt tot de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende

bebouwing;
c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
d. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

6.6.4 Tweede woning bij voormalige agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de realisatie van één extra woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de extra woning mag uitsluitend binnen de woning, inclusief aan- en uitbouwen en andere inpandige ruimten, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, van een voormalige boerderij, worden gerealiseerd;
b. de extra woning draagt bij aan de instandhouding van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing;
c. de bestaande bebouwing mag volledig worden benut en dient als maximale maatvoering te worden aangehouden;
d. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
e. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding- Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van rioolwaterleidingen.

7.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Afwijking wordt niet verleend binnen een zone van 4 meter aan beide zijden van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'. Alvorens over het verlenen van afwijking te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

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

7.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Riool zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanleggen van kabels en leidingen;
e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

7.4.2 Uitzonderingen op de verbodsbepaling

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

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens over het verlenen van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen winnen burgemeester en wethouders hieromtrent schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en).

7.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. 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;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm kan worden geplaatst;
    4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder b ten behoeve van het bouwen voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - , mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
b. niet is voldaan aan het bepaalde onder a: de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder b genoemde rapport, 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 archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

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

8.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen op de verbodsbepaling

Het verbod van 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² ;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 8.2 en/of lid 8.3 in acht is genomen;
c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende bouw-, aanleg- of ontgrondingenvergunning;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

of indien:

g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 nodig is.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

8.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 Ondergronds bouwen

10.1.1 Bouwen ondergrondse werken

Voor het bouwen van beneden het maaiveld gelegen bouwwerken gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende bepalingen:

a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
c. externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw;
d. het bepaalde in dit lid is niet van toepassing voor mestkelders, mestbassins, silo's en vergelijkbare bouwwerken op de gronden met een bestemming zoals bedoeld in Artikel 3.

10.1.2 Afwijking bouwen ondergrondse werken

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in 10.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in 10.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

10.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
c. in het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 15.1 niet van toepassing.

10.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

10.4 Afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen

10.4.1 Aan te houden afstanden tot wegen

a. Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of afwijking of herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en

uitbouwen) tot de as van de weg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '48 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in Bijlage 4 van deze regels.

b. Voor woningen waarvoor vóór de vaststelling van dit plan door Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is verleend, bedraagt de afstand in geen geval minder dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '53 dB contour' danwel de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '58 dB contour' van tabel 1 die is opgenomen in Bijlage 4 van deze regels.

10.4.2 Aan te houden afstanden tot spoorwegen

a. Ingeval van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of afwijking of herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de spoorweg – ter beperking van geluidhinder – in geen geval minder bedragen dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '55 dB-contour' van tabel 2 die is opgenomen in Bijlage 4 van deze regels.

b. Voor woningen waarvoor vóór de vaststelling van dit plan door Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is verleend, bedraagt de afstand in geen geval minder dan de afstanden die zijn aangegeven in de kolom '68 dB contour' van tabel 2 die is opgenomen in Bijlage 4 van deze regels.

10.5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Verwevings- en extensiveringsgebied

11.1.1 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 10.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;
d. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m^2;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m^2;
    3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
g. wijziging van lid 10.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
i. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
j. in vergelijking met het bedrijfsmatige gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
    1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
    2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

11.1.2 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Maatschappelijk en in combinatie daarmee tevens lid 10.2 onder a wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

a. het bedrijf is gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat het gehele bestemmingsvlak, waarbij het bouwvlak en het aantal woningen binnen het bouwvlak niet worden vergroot;
c. de oppervlakte, goothoogte en maximale hoogte van gebouwen zoals aangegeven met een maatvoeringsaanduiding mogen niet worden vergroot;

d. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
    1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artsenpraktijk;
    2. zorgboerderij;
    3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
f. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied': 1.000 m^2;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied': 750 m^2;
    3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
g. wijziging van lid 10.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder f, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
h. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
i. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
j. in vergelijking met het bedrijfsmatig gebruik mag geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
    1. uit een beeldkwaliteitplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
    2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige en voorzien wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst omtrent de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

11.1.3 Wijzigen bestemming Wonen naar Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Bedrijf en in combinatie daarmee tevens lid 10.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder g, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
e. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende type bedrijven:
    1. opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    2. agrarische hulpbedrijven, niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, behorende tot maximaal categorie 3 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    3. landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, behorende tot maximaal categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

4. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, kaasmakerij, imkerij, behorende tot maximaal categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
5. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, behorende tot maximaal categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;

f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag blijven:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied': 1.000 m^2;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied': 750 m^2;
   3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
h. wijziging van lid 10.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt; cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
i. het parkeren behorende bij de bedrijfsactiviteit dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
j. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
k. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
l. wijziging wordt slechts toegepast indien:
   1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
   2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
   3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
   4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

11.1.4 Wijzigen bestemming Wonen naar Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Kantoor en in combinatie daarmee tevens lid 10.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Kantoor omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder i, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
e. de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau;
f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende

bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag blijven:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied': 1.000 m^2;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied': 750 m^2;
    3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
h. wijziging van lid 10.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
i. cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
j. het parkeren behorende bij het kantoor dient binnen het bestemmingsvlak 'Kantoor' plaats te vinden;
k. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
l. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
m. wijziging wordt slechts toegepast indien:
    1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
    2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
    3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
    4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

11.1.5 Wijzigen bestemming Wonen naar Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Maatschappelijk en in combinatie daarmee tevens lid 10.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder g, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
e. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende maatschappelijke functies:
    1. sociale en medische functies, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, dierenkliniek, artsenpraktijk;
    2. zorgboerderij;
    3. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag blijven:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied': 1.000 m^2;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied': 750 m^2;
    3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
h. wijziging van lid 10.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de

oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
i. cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
j. het parkeren behorende bij de maatschappelijke functies dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
k. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
l. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
m. wijziging wordt slechts toegepast indien:
    1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
    2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
    3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
    4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

11.1.6 Wijzigen bestemming Wonen naar Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming Recreatie en in combinatie daarmee tevens lid 10.2 onder a wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied';
b. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
c. de wijziging ten behoeve van de bestemming Recreatie omvat in elk geval de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van het bepaalde onder g, en de woonruimten binnen het betreffende bouwvlak waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
d. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mogen niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
e. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende recreatieve functies:
    1. dagrecreatie;
    2. kampeerboerderij;
    3. recreatieappartementen;
    4. dan wel functies, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
g. wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesloopt waarbij ten hoogste de volgende bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag blijven:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied': 1.000 m^2;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied': 750 m^2;
    3. de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen en, gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
h. wijziging van lid 10.2 onder a is uitsluitend toegestaan in geval van sloop van bedrijfsgebouwen als bedoeld onder g, waarbij deze wijziging is gericht op het verminderen van de maximaal toelaatbare oppervlakten van bestaande bouwwerken voor het betreffende perceel met de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt;
i. cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
j. het parkeren behorende bij de recreatieve functie dient binnen het betreffende bestemmingsvlak plaats te vinden;
k. in vergelijking met het wonen mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
l. er vindt geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
m. wijziging wordt slechts toegepast indien:

1. uit een beeldkwaliteitplan inclusief een erfinrichtingsplan blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
2. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
3. zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
4. een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijk kwaliteitswinst.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijking verlenen van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%:
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
    1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
        - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.3, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
    2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
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 overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

13.2 Waarde archeologie

13.2.1 Wijziging voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
c. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende regels:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden;
b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied3

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van de gronden aangeduid met 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied of ecologische verbindingszone, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
b. wijziging leidt niet tot:
    1. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
    2. negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Toepassen afwijkingsbevoegdheiden regeling omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of vereiste voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning ligt gedurende 14 dagen ter inzage voor één ieder;
b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid 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 16 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zeisterweg 53 Woudenberg.

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu