



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Buitengebied, Henschotermeer”

Planstatus: ontwerp
Versiedatum: 2023-08-29
Vaststellingsdatum:
Plan identificatie: NL.IMRO.0351.BPHnschtrmeer-OW01
Auteur: Adromi

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Recreatie	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	19
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	22
3 Algemene regels	25
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	25
Artikel 8 Parkeren	25
Artikel 9 Algemene bouwregels	26
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 12 Algemene procedureregels	30
Artikel 13 Overige regels.....	30
4 Overgangs- en slotregels.....	31
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel	31

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Henschotermeer met identificatienummer NL.IMRO.0351.BPHnschrmeer-OW01 van de Gemeente Woudenberg.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BPHnschrmeer-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 Aanbouw- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw of deel van een hoofdgebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt dan wel in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 Archeologisch deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties.

1.7 Archeologisch onderzoek

verschillende vormen van onderzoek naar archeologische waarden binnen een bepaald gebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.8 Archeologische (verwachtings)waarde


de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied (verwachte) voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bedrijf

een onderneming of een gedeelte van een onderneming welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op het vervaardigen, verkopen, inzamelen en/of installeren van goederen en/of het verlenen van diensten, waarbij eventuele detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van



ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 Bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.12 Bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.13 Bedrijfswoning

een woning in of bij een als zodanig bestemd bedrijf, slechts bestemd voor (het huishouden van) ten minste een persoon die werkzaam is in het desbetreffende bedrijf;

1.14 Bestand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan (niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) of het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijbehorend bouwwerk

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

1.18 Bijgebouw

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

1.19 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.

1.20 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder of een dakopbouw worden niet als bouwlaag beschouwd.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 Bouwwerk

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

1.26 Dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst, welke maximaal 30% van de oppervlakte van dat dak beslaat;

1.27 Dagrecreatie

vormen van recreatie, die niet gepaard gaan met overnachting en die in de regel plaatsvinden: in de buitenlucht en tussen zonsopgang en zonsondergang;

1.28 Erfafscheiding

een bouwwerk geplaatst om de grens met de naburige percelen aan te geven en niet zijnde een natuurlijk gewas, zoals een haag.

1.29 Evenement

een (al dan niet jaarlijks terugkerende) gebeurtenis, gericht op algemeen publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning, educatie en/of cultuur welke overwegend in de buitenlucht plaatsvindt;

1.30 Gebouw

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

1.31 Groepsaccommodatie

Een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door meerdere personen in groepsverband.

1.32 Hoofdgebouw

gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.34 Kap

Een afdekking van een gebouw met minstens twee schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.35 Mantelzorg

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.36 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.37 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, elektrische laadpalen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 Ondergeschikt (functie)

en functie die qua gebruik en uitstraling ondergeschikt is aan op een bouwperceel voorkomende functie(s) welke gelet op de bestemming als hoofdfunctie(s) dient (dienen) te worden beschouwd;

1.39 Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.40 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.41 Peil

Hieronder wordt verstaan:

- a. bij ligging direct aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging direct aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;

- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: de hoogte van het onafgewerkte omliggende terrein ter plaatse van dat bouwwerk, dan wel, in geval van een gebouw, de hoogte van dat terrein ter plaatse de hoogst gelegen toegang tot dat gebouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.42 Perceel

afgedeeld stuk land of water, kavel.

1.43 Perceelsgrens

een grens tussen twee percelen.

1.44 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen thuisprostitutie.

1.45 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.46 Steiger

een gewoonlijk houten constructie die het water insteekt en waaraan een boot kan afmeren.

1.47 Verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart met bijbehorende verklaring NL.IMRO.0351.BPHnschtrmeer-OW01 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.48 Weg

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

1.49 Wonen

het houden van verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.50 Woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.51 Zijdelingse perceelsgrens

een (min of meer evenwijdig) aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve activiteiten en voorzieningen;
- b. ondergeschikte horeca uit categorie 1 van de tot deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten (zoals ambulante horeca);
- c. ondergeschikte detailhandel (zoals een kiosk met strandartikelen);
- d. bij deze bestemming passende evenementen;

alsmede:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': tevens voor behoud en herstel van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- f. enkel ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', voor *zelfstandige* horeca uit categorie 1 en/of 2 als bedoeld in de tot deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- g. enkel ter plaatse van de aanduiding 'kantoor en beheerderswoning', voor een bedrijfsgebonden kantoor met een beheerderswoning;
- h. enkel ter plaatse van de aanduiding 'expositieruimte', voor educatieve, culturele en openbare voorzieningen;
- i. enkel ter plaatse van de aanduiding 'strandhoreca', voor horeca uit categorie 1 of 2 *ten dienste van de dagrecreatieve functies*;

en tevens:

- j. alle bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad-, los- en opslagvoorzieningen, sanitaire voorzieningen en kleedruimten, oplaadvoorzieningen, parkeervoorzieningen (waaronder fietsenstallingen) en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen dienen te worden gedekt met een kap;
- b. Voor gronden met deze bestemming bedraagt de/het maximaal toegelaten:
 1. bebouwingsoppervlakte voor gebouwen en overkappingen: 200 m²;
 2. aantal volledig bovengronds gelegen bouwlagen: 1;
 3. goothoogte van gebouwen en overkappingen: 3 meter;
 4. bouwhoogte van gebouwen en overkappingen: 6 meter;

5. bebouwingsoppervlakte voor bouwwerken, *geen* gebouwen, overkappingen, speeltoestellen of bruggen zijnde: in totaal 150 m², met uitzondering van de oppervlakte van erfafscheidingen en van bouwwerken waarvan het individuele oppervlak minder dan 3,5 m² en de bouwhoogte minder dan 1 m bedraagt;
6. bouwhoogte van toegangspoorten 4 meter;
7. bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen: 1 meter, met uitzondering van een afscheiding t.b.v. een fietsenstalling met een hoogte van 2,5 meter, mits open (gaaswerk o.i.d.) uitgevoerd;
8. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde: 4 meter;
9. aantal bruggen: 3.

3.2.2 Horeca tot en met categorie 2

Voor de gronden, voorzien van een bouwvlak en de nadere functieaanduiding als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub f](#) gelden aanvullend de volgende bouwregels.

- a. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen voor deze functie bedraagt niet meer dan: 550 m²;
- b. aantal volledig bovengronds gelegen bouwlagen: 2;
- c. de goothoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan: 7 meter;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan: 10 meter;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, *geen* gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de maximale hoogte van wind- en privacy-schermen en veiligheidsafschermingen (valbeveiligingen, afscherming rondom een gastank o.i.d.) bedraagt 2 meter.

3.2.3 Kantoor en beheerderswoning

Voor de gronden, voorzien van een bouwvlak en de nadere functieaanduiding als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub g](#) gelden aanvullend de volgende bouwregels.

- a. er is een bedrijfskantoor en één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, toegestaan welke aaneengebouwd dienen te worden en/of in één gebouw dienen te worden ondergebracht;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal: 600 m³;
- c. het oppervlak van het kantoor bedraagt maximaal: 200 m²;
- d. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal: 6 meter;
- e. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal: 10 meter;
- f. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt: 80 m² per bedrijfswoning;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- h. de maximale hoogte van bouwwerken, *geen* gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- i. de maximale hoogte van wind- en privacy-schermen en veiligheidsafschermingen (valbeveiligingen, afscherming rondom een gastank o.i.d.) bedraagt 2 meter.

3.2.4 Expositieruimte

Voor de gronden, voorzien van een bouwvlak en de nadere functieaanduiding als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub h](#) gelden aanvullend de volgende bouwregels.

- a. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, bedraagt voor deze functie niet meer dan: 200 m²;
- b. aantal volledig bovengronds gelegen bouwlagen: 1;
- c. de goothoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan: 4 meter;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan: 8 meter;
- e. In afwijking van het bepaalde onder b, c en d mag een gebouw bij wijze van hoogteaccent over maximaal 10% van het oppervlak een bouwhoogte hebben van: 12 meter;
- f. de maximale hoogte van bouwwerken, *geen* gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- g. de maximale hoogte van wind- en privacyschermen en veiligheidsafschermingen (valbeveiligingen, afscherming rondom een gastank o.i.d.) bedraagt 2 meter.

3.2.5 Strandhoreca

Voor de gronden, voorzien van een bouwvlak en de nadere functieaanduiding als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub i](#) gelden aanvullend de volgende bouwregels.

- a. de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen, bedraagt voor deze functie niet meer dan: 350 m²;
- b. aantal volledig bovengronds gelegen bouwlagen: 2 ;
- c. de goothoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan: 4 meter;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan: 8 meter;
- e. de maximale hoogte van bouwwerken, *geen* gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt 10 meter, met uitzonderingen van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de maximale hoogte van wind- en privacyschermen en veiligheidsafschermingen (valbeveiligingen, afscherming rondom een gastank o.i.d.) bedraagt 2 meter.

3.2.6 Seizoensgebonden bouwwerken

Plaatsing van seizoensgebonden bouwwerken, in de vorm van strandmeubilair zoals wind- zon- en privacyschermen en daarmee vergelijkbare seizoensgebonden bouwwerken is toegelaten:

- a. gedurende een aaneengeloten termijn van maximaal 8 maanden per jaar;
- b. tot een oppervlak van maximaal: 300 m².

De betrokken bouwwerken dienen eenvoudig te monteren en te demonteren te zijn.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

- d. burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- e. de afwijking wordt niet verleend voor een bedrijfswoning of beheerderswoning (inclusief aan- en uitbouwen).

3.3.2 Zonnepanelen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor het overkappen van parkeerplaatsen met zonnepanelen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- d. burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
- b. seksinrichtingen en prostitutie zijn niet toegestaan;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen of beheerderswoningen is niet toegestaan.

3.4.1 Evenementen c.a.

Voor het gebruik van gronden met deze bestemming voor evenementen gelden de volgende regels.

- a. In afwijking van de dagrecreatieve bestemming als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub a](#) mag het algemeen publiek gebruik maken van het terrein *na zonsondergang* voor het laten plaatsvinden van een evenement. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.
 - 1. De afwijking geldt voor maximaal 20 dagen per jaar;
 - 2. In afwijking van de reguliere openingstijden mag het terrein dan deels na zonsondergang gebruikt worden doch uiterlijk 23:00 uur dient het evenement te worden beëindigd en dient het publiek te vertrekken;
 - 3. Dagen wanneer er op het Henschotermeer kan worden geschaatst, worden niet meegeteld bij het aantal dagen als bedoeld in lid a1 van dit artikel;
- b. Jaarlijks mag één evenement van maximaal 3 aaneengesloten dagen plaatsvinden waarbij sprake is van het voortbrengen van versterkte muziek welke meer bedraagt dan achtergrondmuziek;
- c. Er mogen geen evenementen plaatsvinden in de vorm van wedstrijden met voertuigen en vaartuigen, voorzien van verbrandingsmotor;
- d. Ten behoeve van een evenement mogen tijdelijk gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot een oppervlak van 1.000 m² en een bouwhoogte van 8 meter;
- e. Het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt of niet langer geschikt te maken zijn voor gebruik conform de geldende bestemming, met name in relatie tot het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub e](#);
- f. Op het bijbehorende terrein dient tijdens een evenement te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in [artikel 8](#) (zowel voor het evenement zelf

als voor eventuele reguliere bezoekers welke tijdens het evenement het Henschotermeer bezoeken).

3.4.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4.1](#) onder a en b voor het toelaten van andere evenementen in geval van bijzondere omstandigheden (zoals op het moment dat er kan worden geschaatst, er sneeuw ligt en dergelijke), mits wordt voldaan aan de overige randvoorwaarden van [artikel 3 lid 4.1](#).

3.4.3 Infiltratie

Hemelwater, afkomstig van daken van bouwwerken en verhardingen, mag niet worden geloosd op oppervlaktewater, maar dient in de bodem te worden geïnfiltreerd.

3.4.4 Uitvoering bouwactiviteiten

Bouwactiviteiten voor het oprichten van nieuwe bouwwerken mogen enkel gelijktijdig worden uitgevoerd indien op basis van stikstofdepositieonderzoek blijkt dat geen significante jaardepositie zal ontstaan op daarvoor gevoelige gedeelten van beschermde natuurgebieden van:

- die bouwactiviteiten;
- en overige activiteiten in het plangebied;
- en de bouwactiviteiten voor YMCA (zoals beschreven in de toelichting van dit plan).

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

3.5.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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 aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- d. uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.5.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in [artikel 3 lid 5.1](#) is niet van toepassing indien de werken en werkzaamheden:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale recreatieve 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.

3.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 3 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in [artikel 3 lid 1 sub e](#) 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.

3.5.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 3 lid 5.1](#) wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de natuur- en landschapsdeskundige, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in [artikel 3 lid 5.3](#).

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 lid 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 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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.

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

4.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 2 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 op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- 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.

4.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [artikel 4 lid 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 100 m² ;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 4 lid 2](#) en/of [artikel 4 lid 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 aanlegvergunning als bedoeld in [artikel 4 lid 4.1](#) nodig is.

4.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 4 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 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.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 5 lid 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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.

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

5.4.1 Aanlegverbod

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 (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen 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.

5.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² ;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 5 lid 2](#) en/of [artikel 5 lid 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 aanlegvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) nodig is.

5.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 5 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 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 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2 sub 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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.

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

6.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4 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 op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- 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.

6.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [artikel 6 lid 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 500 m²;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) en/of [artikel 6 lid 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 aanlegvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) nodig is.

6.4.3 Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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 aanlegvergunning 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.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Parkeren

In aanvulling op hoofdstuk 2 geldende volgende regels.

8.1 Algemeen

- a. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het bij dat bouwwerk of die activiteiten behorende terrein;
- b. De onder a genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag zal genereren die groter is dan in de bestaande situatie;
- c. Bij de beoordeling of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt gebruik gemaakt van:
 1. de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s);
 2. of de in de (bijlagen van de) toelichting van dit plan opgenomen parkeervereisten;

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1](#), indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op bijbehorend terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

8.3 Advies

Een afwijking als genoemd in [artikel 8 lid 2](#) wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

8.4 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik in de zin van onderhavig bestemmingsplan wordt tevens aangemerkt een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of gronden waardoor bestaande parkeerruimte wordt onttrokken aan het gebouw of de functie waar deze parkeerruimte aan ten dienste staat;

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 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 2 bouwlagen, de bouwdiepte bedraagt maximaal 10 meter onder peil;
- c. het bepaalde in dit lid stelt geen beperkingen aan het bouwen van fundaties.

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheid bouwen ondergrondse werken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1.1 sub b](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met meer dan twee bouwlagen met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 12 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 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 heropricting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heropricting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in [artikel 14 lid 1](#) niet van toepassing.

9.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, koekkoeken, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, erkers 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.

9.4 Afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen

Tenzij op basis van akoestisch onderzoek blijkt dat op andere wijze aan het bepaalde in de Wet geluidhinder kan worden voldaan, dienen bij de bouw van nieuwe geluidgevoelige objecten te volgende afstanden te worden aangehouden tot (spoor)wegen.

9.4.1 Aan te houden afstanden tot wegen

- a. de afstand van het geluidgevoelig object (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg mag – 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 1 van deze regels.
- b. Voor geluidgevoelige objecten 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 1 van deze regels.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken maatvoering

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken 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 [artikel 2 lid 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 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.

11.2 Waarde archeologie

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.2.3 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.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Toepassen ontheffingsbevoegdheid en aanlegvergunningregeling

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of aanlegvergunningvereiste, 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 afwijking 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.

Artikel 13 Overige regels

- a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling zoals die van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.
- b. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een beleidsregeling, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Henschotermeer' van de Gemeente Woudenberg.