

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch Bedrijf	9
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouw	12
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden	14
Artikel 6	Bedrijf	17
Artikel 7	Bedrijf - Nutsvoorziening	19
Artikel 8	Groen	20
Artikel 9	Natuur	21
Artikel 10	Recreatie - Natuurgebied	24
Artikel 11	Verkeer - Fietspad	26
Artikel 12	Verkeer	27
Artikel 13	Water	28
Artikel 14	Wonen	29
Artikel 15	Leiding - Brandstof	32
Artikel 16	Leiding - CO <sub>2</sub> -leiding	34
Artikel 17	Leiding - Hoogspanning	36
Artikel 18	Leiding - Leidingstrook	38
Artikel 19	Leiding - Riool	40
Artikel 20	Waarde - Archeologie 1	42
Artikel 21	Waarde - Archeologie 2	44
Artikel 22	Waterstaat - Waterberging	46
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	48
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>51</b>
Artikel 24	Anti-dubbelregel	51
Artikel 25	Algemene bouwregels	51
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	53
Artikel 28	Algemene ontheffingsregels	55
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	56
Artikel 30	Algemene procedureregels	56
Artikel 31	Overige regels	56
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>57</b>
Artikel 32	Overgangsrecht	57
Artikel 33	Slotregel	58



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Ruyven - Zuidpolder' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 1926.yyyy-zzzz met de bijbehorende regels en bijlagen.

**aanduiding:**

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

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aan- en uitbouw:**

een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat.

**agrarische bedrijvigheid:**

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderij.

**ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**bebouwing:**

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

**bebouwingspercentage:**

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

**bestaand(e situatie):**

- a t.a.v. bebouwing:  
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerp-plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b t.a.v. gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

**bedrijf aan huis:**

het in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

- a die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
- b die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

**bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

**beroep aan huis:**

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, waaronder begrepen kinderopvang, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist, pedicure, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**bijgebouw:**

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; in dit plan wordt een horecabedrijf niet als detailhandel aangemerkt.

**escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**erker:**

een ruimte op de begane grond in een gebouw die buiten de gevel van een gebouw uitsteekt.

**extensieve openluchtrecreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**gebouw:**

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

**grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een veehouderij, akkerbouwbedrijf, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel, met uitzondering van paardenhouderij.

**glastuinbouw:**

De teelt van tuinbouwgewassen met behulp van kassen.

**horecabedrijf:**

een bedrijf, waarvan de hoofdactiviteit vermeld is, in de van de regels deel uitmakende Staat van Horecabedrijven.

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op bij elkaar behorende, aaneengesloten gronden door constructie of afmetingen als het belangrijkste valt aan te merken.

**kamerverhuur:**

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

**kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**logies:**

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

**logiesgebouw:**

een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor meer dan 10 personen waarbij de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.

**onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

**overkapping:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen en welke constructie zelf niet wordt aangemerkt als een gebouw.

**paardenhouderij:**

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

**prostitutie:**

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

**raamprostitutie:**

een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees zich aanbieden aan het publiek door zich opvallend aan een raam aan de straat te vertonen.

**seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf en raamprostitutiebedrijf.

**stacaravan:**

een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief woonverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

**straatprostitutie:**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

**verbeelding:**

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer TEK01-PIJ00004-01A.

**voorgevellijn:**

een lijn die buitenwerks loopt langs de voorgevel van een gebouw en/of de denkbeeldige lijn in het verlengde van die lijn.

**werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**woning:**

een woning dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden, of;
- een huishouden plus maximaal 3 personen, of;
- maximaal 4 personen die geen huishouden vormen.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 **Algemeen**

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

**bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

**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.

**de bouwhoogte van een hoogspanningsmast:**

vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een hoogspanningsmast, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

**breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

**goothoogte van een bouwwerk:**

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

**inhoud van een bouwwerk:**

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

**oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**peil:**

- a De hoogte van de kruin van de weg: in geval van een gebouw waarvan het hoofdbouw direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen.
- b De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw in andere gevallen.

**2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- b één bedrijfswoning;
- c een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';

met daaraan ondergeschikt:

- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e parkeervoorzieningen, behorende bij de onder c en d genoemde doeleinden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt in het algemeen dat de minimale afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 7 m mag bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 7 m is.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend op de bestaande plaats en in ten hoogste de bestaande omvang opnieuw worden gebouwd.
- b De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 m

##### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' opnieuw worden gebouwd.
- b De inhoud van een bedrijfswoning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud.
- c De breedte van bedrijfswoningen mag niet meer dan 12 m bedragen, de goothoogte niet meer dan 5 m bedragen en de hellingshoek van de kap niet minder dan 30° bedragen.
- d Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning.

- e De goothoogte en bouwhoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 2,7 m en 3,5 m bedragen, en de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen. De hellingshoek van de kap bedraagt 30°.
- f De gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.
- g Herbouw van bedrijfswoningen mag uitsluitend op dezelfde locatie als de bestaande bedrijfswoning plaatsvinden.

#### **3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### **3.3 Ontheffing van de bouwregels**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 en toestaan dat op minder dan 7 m van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, mits:
  - 1 het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wezenlijk wordt aangetast;
  - 2 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet wezenlijk worden aangetast, en;
  - 3 de milieusituatie op aangrenzende gronden niet verslechtert.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a, ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd, die nodig zijn voor een doelmatige, duurzame en volwaardige bedrijfsvoering ter beoordeling van een agrarisch deskundige.

#### **3.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 onder a voor nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijde glastuinbouw.
- b De nieuwe functie mag geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven, en dient in elk geval beperkt te worden tot milieucategorie 1 en 2.
- c De nieuwe functie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.
- d Bebouwing ten behoeve van de nieuwe functie moet binnen het bestaande bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

- e De nieuwe functie sluit aan bij de bestaande of in ontwikkeling zijnde ruimtelijke kenmerken van het gebied.
- f Eventuele parkeerplaatsen voor de nieuwe functie dienen op eigen terrein te worden ingepast in het groen c.q. de omgeving.
- g De nieuwe functie draagt aantoonbaar bij aan de versterking van het agrarische bedrijf en de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle weidelandschap als onderdeel van het agrarisch bedrijf.
- h De nieuwe functie dient nevensgeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie.

## **Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a glastuinbouwbedrijven;
- b bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt in het algemeen de volgende bepaling dat de minimale afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 7 m mag bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 7 m is.

#### **4.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a De goothoogte van bedrijfsgebouwen en kassen mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### **4.2.3 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' opnieuw worden gebouwd.
- b Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c De inhoud van een bedrijfswoning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud.
- d De breedte van bedrijfswoningen mag niet meer dan 12 m bedragen, de goothoogte niet meer dan 5 m bedragen en de hellingshoek van de kap niet minder dan 30° bedragen.
- e Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning.
- f De goothoogte en bouwhoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 2,7 m en 3,5 m bedragen, en de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen. De hellingshoek van de kap bedraagt 30°.
- g De gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.
- h Herbouw van bedrijfswoningen mag uitsluitend op dezelfde locatie als de bestaande bedrijfswoning plaatsvinden.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van warmteopslag tanks mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### **4.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.1 en toestaan dat op minder dan 7 m van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, mits:

- a het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wezenlijk wordt aangetast;
- b de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet wezenlijk worden aangetast, en;
- c de milieusituatie op aangrenzende gronden niet verslechtert.

## **Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- b behoud, herstel en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
  - 1 landschappelijk open gebied;
  - 2 weidevogels en ganzen;
- c een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur';
- d extensieve openluchtrecreatie voor zover de onder a en b bedoelde functies en waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e sloten en andere watergangen en waterpartijen;
- f fiets-, voet- en ruiterspaden.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat langs fietspaden geen verlichting is toegestaan.

### **5.3 Aanlegvergunningen**

#### **5.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
- b het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;

- f het werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolgen hebben;
- g het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- h het definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai.

### **5.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **5.3.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.4.1 Wijziging naar 'Natuur'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden, ter plaatsing van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c de natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d de wijziging pas plaatsvindt nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

### **5.4.2 Wijziging naar 'Wonen'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden, ter plaatsing van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a Het aantal woningen mag niet meer dan 6 bedragen.

- b Vooraf dient vast te staan dat voldoende kassen en/of voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden zijn gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en die voldoen aan de oppervlaktebepalingen in de bestemming 'Wonen'. Per woning dient ten minste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen of 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden te zijn gesloopt.
- c De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d Aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing.
- e Gestreefd wordt naar een ontwikkeling overeenkomstig het verkavelingsprincipe Hoeve, zoals dat in de toelichting is verwoord en in beeld gebracht.

## **Artikel 6 Bedrijf**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven zoals genoemd in de 'Tabel bedrijven' (bijlage bij dit artikel), waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
- b bedrijfswoningen zoals aangegeven in de 'Tabel bedrijven';
- c wegen met bijbehorende paden en bermen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f nutsvoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.

#### **6.2.2 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd.
- b De inhoud van een bedrijfswoning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud.
- c De breedte van niet-inpandige bedrijfswoningen mag niet meer dan 12 m bedragen, de goothoogte niet meer dan 5 m bedragen en de hellingshoek van de kap niet minder dan 30° bedragen.
- d Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende bedrijfswoning;
- e De goothoogte en bouwhoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 2,7 m en 3,5 m bedragen, en de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen. De hellingshoek van de kap bedraagt 30°.
- f De gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.
- g Herbouw van bedrijfswoningen mag uitsluitend op dezelfde locatie als de bestaande bedrijfswoning plaatsvinden.

### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van luifels, reclametekens en lichtmasten en andere masten, binnen de bestemmingsvlakken, ter plaatse van de aanduiding 'Sb-2' en ter plaatse van de aanduiding 'Sb-3' mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c De bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a het uitoefenen van detailhandel;
- b bedrijven, die krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, en die als zodanig zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder.

### 6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven zoals opgenomen in lid 6.1.

**Bijlage: Tabel Bedrijven**

Code	Soort bedrijf	Oppervlakte bedrijfsbebouwing (m <sup>2</sup> )	Goothoogte max. (m)	Bouwhoogte max. (m)	Aantal bedrijfswoningen
Sb- 1	Groothandel	2.750	5	8	1
Sb -2	Wegrestaurant	738 (inclusief serre)	6,5	-	0
Sb -3	Verkooppunt motorbrandstoffen en lpg	1.300 (inclusief luifel)	-	6	0
Sb-4	Winning en verwerking van delfstoffen met bijbehorende voorzieningen	Max. 90% van de gronden bebouwen	4	15	0

## **Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a een gemaal;
- b waterhuishouding;
- c watergangen, waterpartijen, oevers, taluds en kades;
- d verhardingen, ontsluitingen en andere voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

- a Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bouwhoogte van gemaalgebouwen niet meer mag bedragen dan 8 m.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals inlaatconstructies, duikers en bruggen niet meer mag bedragen dan 5 m.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groen- en speelvoorzieningen;
- b watergangen en -partijen en bijbehorende;
- c fiets- en voetpaden en andere, ondergeschikte verhardingen en;
- d geluidwerende voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van luifels, vlaggen- en andere masten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, of rond een terrein met daarop een gebouw mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidingsen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- d De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **Artikel 9 Natuur**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b de instandhouding en ontwikkeling van watergangen, sloten en andere waterpartijen en kades;
- c een bezoekerscentrum met bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bezoekerscentrum';
- d vogelkijkhutten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - vogelkijkhutten'
- e fiets-, wandel- en ruiterspaden;
- f waterberging.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a een bezoekerscentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bezoekerscentrum', waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 545 m<sup>2</sup> mag bedragen en de goot- en bouwhoogte niet meer dan 4 respectievelijk 7 m mag bedragen;
- b een bij het bezoekerscentrum behorende bedrijfswoning, waarvan:
  - 1 de inhoud inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud, en
  - 2 de breedte van de bedrijfswoning niet meer mag dan 12 m bedragen, de goothoogte niet meer dan 5 m bedragen en de hellingshoek van de kap niet minder dan 30° bedragen;
- c vogelkijkhutten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - vogelkijkhutten', waarbij geldt dat:
  - 1 de oppervlakte per vogelkijkhut niet meer mag bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
  - 2 de bouwhoogte per vogelkijkhut niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2.1, ten behoeve van de bouw van gebouwen zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast, waarbij:

- a de oppervlakte van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- b de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **9.4 Aanlegvergunning**

#### **9.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- f het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- g het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- h het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- i het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
- j het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- k het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- l het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup> per perceel.

#### **9.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **9.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de natuur en landschappelijke waarden.

## **Artikel 10 Recreatie - Natuurgebied**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Natuurgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a extensieve openluchtrecreatie;
- b instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- c instandhouding en ontwikkeling van watergangen, sloten en andere waterpartijen, en kades;
- d fiets-, wandel- en ruiterspaden;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

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

- a De bouwhoogte van windmolens ten behoeve van het waterbeheer mag niet meer dan 10 m bedragen.
- b De bouwhoogte van lichtmasten, verkeerstekens en wegwijzers mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat langs fietspaden geen verlichting is toegestaan.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 10.2.1, ten behoeve van de bouw van gebouwen zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast, waarbij:

- a de oppervlakte van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.
- b de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **10.4 Aanlegvergunning**

#### **10.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
- c het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- f het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- g het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- h het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- i het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
- j het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- k het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- l het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup> per perceel.

#### **10.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **10.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de natuur en landschappelijke waarden.

## **Artikel 11 Verkeer - Fietspad**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' Verkeer - Fietspad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a fiets- en voetpaden;
- b bermen;
- c groenvoorzieningen

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

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

- a De bouwhoogte van bruggen en duikers mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte van lichtmasten en andere masten, verkeerstekens en verkeersregelinstallaties en straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 6 m.

## **Artikel 12 Verkeer**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen met ten hoogste (...) twee rijstroken, met bijbehorende voorzieningen;
  - b voorzieningen, zoals in- en uitvoeg en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen;
  - c parkeerstroken en -voorzieningen;
  - d fiets- en voetpaden en bijbehorende voorzieningen;
  - e bermen en andere groenvoorzieningen;
  - f watergangen en duikers, en;
  - g nutsvoorzieningen,
- een en ander met inachtneming van het aangegeven dwarsprofiel.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen**

De oppervlakte van gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen 3 m.

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

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

- a De bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water met bijbehorende oevers en beschoeiingen alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals duikers, bruggen, kademuren, met uitzondering van steigers en andere aanlegplaatsen;
- b groenvoorzieningen;
- c wegen en overkluizingen ten behoeve van in- en uitritten en paden;
- d extensief recreatief medegebruik.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d paden, wegen en bermen;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' is geen bebouwing toegestaan.

#### 14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- b De inhoud van een woning inclusief de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud.
- c De breedte van woningen mag niet meer dan 12 m bedragen, de goothoogte niet meer dan 5 m bedragen en de hellingshoek van de kap niet minder dan 30° bedragen of niet meer dan de bestaande breedte en goothoogte en niet minder dan de bestaande hellingshoek, indien deze meer bedragen dan respectievelijk 12 m en 5 m, respectievelijk minder bedraagt dan 30°.
- d De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m bedraagt.
- e De gezamenlijke brutovloeroppervlakte aan kantoorruimten ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.
- f Aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning.
- g De goothoogte en bouwhoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 2,7 m en 3,5 m bedragen, en de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen. De hellingshoek van de kap bedraagt 30°.
- h De gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bouwvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder g.

- i De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van de bij de woning behorende gronden, buiten de oorspronkelijke woning.

### **14.3 Vrijkomende agrarische bebouwing**

- a In afwijking van het bepaalde in lid 14.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing 1' de volgende bepalingen voor het bouwen van woningen en bijgebouwen:
  - 1 De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 900 m<sup>3</sup>.
  - 2 De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
  - 3 De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6,6 m.
  - 4 De oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 470 m<sup>2</sup>.
  - 5 De goothoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
  - 6 De bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 7,4 m.
- b In afwijking van het bepaalde in lid 14.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing 2' de volgende bepalingen voor bijgebouwen:
  - 1 De oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.
  - 2 De goothoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 m.
  - 3 De bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

### **14.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.2.1 onder c ten behoeve van het bouwen van aaneengesloten woningen, mits het stedenbouwkundig beeld van lintbebouwing langs de openbare weg niet wezenlijk wordt aangetast.

### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>.
- d Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- f Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
- g De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

#### **14.5.2 Gebruik vrijkomende agrarische bebouwing**

Ter plaatse van de aanduiding ‘ specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing 2’ mag het bijgebouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten worden gebruikt.

#### **14.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.5.1, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De omvang van de activiteit, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis, mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>.
- b Op de bij de betreffende woning behorende gronden mag geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvinden.
- c In de omgeving van de betreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreden, met dien verstande dat behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden.
- d Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- e De bedrijfsactiviteiten mogen door hun aard, omvang en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en het milieu van de omgeving niet onevenredig aantasten.

## **Artikel 15 Leiding - Brandstof**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse brandstofleidingen;
- b groenvoorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse brandstofleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd.

### **15.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- 1 het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening dienen te zijn gewaarborgd;
- 2 burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **15.4 Aanlegvergunning**

#### **15.4.1 Werken en werkzaamheden**

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

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

### **15.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

### **15.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid 15.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 16 Leiding - CO<sub>2</sub>-leiding**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - CO<sub>2</sub>-leiding' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse CO<sub>2</sub>-leidingen;
- b groenvoorzieningen.

### **16.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse CO<sub>2</sub>-leidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd

### **16.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- 1 het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van het transport van CO<sub>2</sub> dienen te zijn gewaarborgd;
- 2 burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **16.4 Aanlegvergunning**

#### **16.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - CO<sub>2</sub>-leiding' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

**16.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

**16.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 16.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van het CO<sub>2</sub>-transport zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid 16.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 17 Leiding - Hoogspanning**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, het beheer en het onderhoud van een ondergrondse 380 kV hoogspanningsverbinding;  
met de daarbij behorende;
- b gebouwen
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **17.2 Bouwregels**

#### **17.2.1 Algemeen**

- a In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in dit artikel gegeven regels.
- b Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### **17.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

### **17.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **17.4 Aanlegvergunning**

### **17.4.1 Werken en werkzaamheden**

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

- a het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f het permanent opslaan van goederen.

### **17.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a die verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsleiding;
- b die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

### **17.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 17.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding
- b De in lid 17.4.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan drie weken nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **Artikel 18 Leiding - Leidingstrook**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een leidingstrook ter plaatse van de aanduiding 'leidingstrook';
- b groenvoorzieningen.

### **18.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en) worden gebouwd

### **18.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 18.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leidingstrook dienen te zijn gewaarborgd.
- b Burgemeester en wethouders dienen schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **18.4 Aanlegvergunning**

#### **18.4.1 Werken en werkzaamheden**

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

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

#### **18.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **18.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding; zijn gewaarborgd.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 19 Leiding - Riool**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse afvalwatertransportleidingen;
- b groenvoorzieningen.

### **19.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse afvalwatertransportleidingen worden gebouwd.

### **19.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening dienen te zijn gewaarborgd;
- b burgemeester en wethouders schriftelijk advies dienen te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **19.4 Aanlegvergunning**

#### **19.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op 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, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

**19.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

**19.4.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 19.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de afvalwatervoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid 19.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie 1**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **20.2 Bouwregels**

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> tot een diepte van maximaal 0,3 m onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c In afwijking van het bepaalde onder a geldt in lintbebouwingen een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
- d Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### **20.3 Aanlegvergunning**

#### **20.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

### **20.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 20.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **20.3.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 20.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie 2**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### **21.2 Bouwregels**

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> tot een diepte van maximaal 0,3 m onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **21.3 Aanlegvergunning**

#### **21.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

### **21.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 21.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **21.3.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 21.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## **Artikel 22 Waterstaat - Waterberging**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

### **22.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

### **22.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 22.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De bebouwing mag niet leiden tot een vermindering of verslechtering van het waterbergend vermogen van de gronden.
- b Burgemeester en wethouders dienen schriftelijk advies in te winnen bij het waterschap.

### **22.4 Aanlegvergunning**

#### **22.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup> per perceel;
- b het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
- c het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever-, profiel-, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

#### **22.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **22.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

## **Artikel 23 Waterstaat - Waterkering**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c verhardingen;
- d groenvoorzieningen.

### **23.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de waterkering.

### **23.3 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 23.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De bebouwing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het waterkerende vermogen van de waterkering.
- b Burgemeester en wethouders dienen schriftelijk advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering.

### **23.4 Aanlegvergunning**

#### **23.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

**23.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 23.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

**23.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 23.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels**

#### **25.1 Maatvoering**

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### **25.2 Bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 26 Algemene gebruiksregels**

### **26.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 27 Algemene aanduidingsregels**

### **27.1 luchtvaartverkeerzone**

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' dat voorafgaand aan het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde door burgemeester en wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Luchtverkeersleiding en deskundigen van Rotterdam Airport inzake te verwachten hinder van groepen vogels.

### **27.2 vrijwaringszone – molenbiotoop**

#### **27.2.1 Bouwregels**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - Molenbiotoop' gelden met betrekking tot de bouw van bouwwerken de volgende voorwaarden:

- a Binnen 100 m tot de betreffende molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.
- b Tussen 100 en 400 m tot de betreffende molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan:
  - 1 1/100 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen,plus:
  - 2 De hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

#### **27.2.2 Ontheffing van de bouwregels**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 27.2.1, ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, een en ander met inachtneming van het elders in deze regels bepaalde, mits hierdoor geen onevenredige vermindering plaatsvindt van de windvang van de bij de molenbiotoop behorende molen.
- b Alvorens ontheffing te verlenen wordt vooraf door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de provincie Zuid-Holland.

#### **27.2.3 Aanlegvergunning**

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

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
- b het ophogen van gronden;
- c het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

#### **27.2.4 Uitzonderingen**

Het in lid 27.2.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **27.2.5 Toelaatbaarheid**

De in lid 27.2.3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

#### **27.3 Afpalingsrecht eendenkooi**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'afpalingsrecht eendenkooi' is bebouwing uitsluitend toegestaan met toestemming van de eigenaar van de eendenkooi.

**Artikel 28 Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de regels en toestaan dat bebouwingsgrenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedragen dan 5 m;
- b de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3 m zal bedragen.

## **Artikel 29 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 30 Algemene procedureregels**

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a of een ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Artikel 31 Overige regels**

### **31.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften 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 ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

### **31.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 32 Overgangsrecht

### 32.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 32.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 33 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ruyven-Zuidpolder'.

Rosmalen, 30 oktober 2009