

Regels
ontwerp Bestemmingsplan
Achterdijk 37 Odijk

Gemeente Bunnik

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	13
Artikel 4	Wonen	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	23
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	27
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 8	Algemene bouwregels	28
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	31
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32
Artikel 12	Overgangsrecht	32
Artikel 13	Slotregel	33
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Achterdijk 37 Odijk' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKachterdijk37-on01 van de gemeente Bunnik.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen (waaronder begrepen sedumteelt) en/of het houden van dieren, met dien verstande dat onder een agrarisch bedrijf geen productiegerichte of gebruiksgerichte paardenhouderij wordt begrepen.
- 1.6 agrarisch deskundige:**
de Agrarische Beoordelingscommissie dan wel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.
- 1.7 archeologisch deskundige:**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- 1.8 archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.9 archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bedrijfsactiviteiten aan huis:

het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.13 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.14 beroep aan huis:

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.15 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc.:

(bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc. die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aan- en uitbouwen /overkappingen):

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

1.19 boogkas:

nader te onderscheiden in:

- a. *hoge boogkas*: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen, met een bouwhoogte van meer dan 1,20 meter;
- b. *lage boogkas*: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 buitenrijbaan:

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden. Een buitenrijbaan wordt ook wel paardenbak genoemd.

- 1.28 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.
- 1.29 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren (danwel soortgelijke transacties) en/of leveren van goederen, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.30 extensieve openluchtrecreatie:**
vormen van dagrecreatief medegebruik van het agrarisch 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.
- 1.31 fruitkist:**
kist voor de tijdelijke opslag en het vervoer van fruit, met een inhoud van tenminste 1 m³.
- 1.32 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.33 gebruiksgericte paardenhouderij:**
paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden met een omvang van tenminste 20 n.g.e.
- 1.34 glastuinbouwbedrijf:**
een agrarisch bedrijf, gericht op het telen van gewassen, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.
- 1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven (waaronder begrepen sedumteelt) en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.
- 1.36 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.

1.37 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatige dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca worden niet begrepen: nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen.

1.38 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.39 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

1.40 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een constructie van hellende dakvlakken.

1.41 kas:

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas en tunnel- of boogkassen hoger dan 1,2 meter.

1.42 kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen, en al dan niet gecombineerd met handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten als ondergeschikte nevenactiviteit, niet zijnde een tuincentrum.

1.43 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.44 maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.45 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

1.46 overkapping:

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

1.47 onderkomen:

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

1.48 peil:

- a. bij gebouwen: de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond;
- b. bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.49 picknickplaats:

plek in de openlucht waar meegenomen eten en drinken kan worden genuttigd en die daartoe is ingericht met voorzieningen, zoals banken, tafels en afvalbakken.

1.50 prostitutie:

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

1.51 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, de arbeidsbehoefte minimaal een halve arbeidskracht (0,5 fte) bedraagt en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

1.52 seksinrichting:

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

1.53 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen.

1.54 teeltondersteunende kas:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.55 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, te onderscheiden in:
 1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen;
 2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, te onderscheiden in:
 1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
 2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen en hoge tunnel- of boogkassen.
- c. overige teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, vraatnetten en palen en masten ten behoeve van gewasbescherming.

1.56 tunnel(kas):

een bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.57 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.58 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.59 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, dat volledige werkgelegenheid biedt voor tenminste één arbeidskracht (1 fte) met een aanvaardbaar inkomen en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

1.60 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.61 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.62 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.2 de 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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of aanduidings- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.

2.8 peil:

- a. voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf;
- b. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- c. water, oevers en bruggen;
- d. de instandhouding en ontwikkeling van de in artikel 10.1 genoemde landschapstypen en hun (kern)kwaliteiten;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek verkavelingspatroon', de instandhouding en ontwikkeling van het ter plaatse voorkomende karakteristieke verkavelingspatroon en de aldaar voorkomende onverharde en halfverharde wegen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermdende en andere groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen:

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen:

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden, indien en voorzover het bouwwerken betreft, de volgende regels:

- a. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de regels die zijn opgenomen in lid 3.2.2;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal

- 1,5 mag bedragen;
2. de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen;
3. bouwwerken voor mestopslag, sleufsilos, andere silos en daarmee naar aard gelijk te stellen voorzieningen niet zijn toegestaan;
4. overkappingen niet zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, indien en voor zover het een bouwwerk betreft, mits:

- a. de noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;
- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 10.1 daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bouwhoogte van de lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,2 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik:

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken van gronden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die in het schema in lid 3.5.3 zijn aangemerkt als strijdig;
- c. het gebruiken, in gebruik geven en laten gebruiken van gronden voor:
 1. niet als bouwwerk aan te merken mestbassins;
 2. de opslag van fruitkisten;
 3. de opslag van hooirollen;
 4. de opslag van kuilvoer.

3.4.2 Fruitteelt

De aanplant van fruitbomen is vanwege de spuitzone niet toegestaan binnen 30 meter rond woningen van derden in het buitengebied, met dien verstande dat:

- a. deze bepaling niet van toepassing is op (her)plant van fruitbomen in) bestaande fruitboomgaarden;
- b. de aanplant van fruitbomen wel is toegestaan rond terreinen voor (kleinschalig) kamperen;
- c. de aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement of landschappelijke inpassing dienen wel is toegestaan;

- d. de aanplant van niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde fruitbomen wel is toegestaan.

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

3.5.1 *Verbod:*

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden de in het schema onder lid 3.5.3 benoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De vergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in het schema genoemde criteria.

3.5.2 *Uitzonderingen op het verbod:*

Het in 3.5.1 genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een omgevingsvergunning was verleend;
- die het vellen, rooien, planten of beschadigen van fruitbomen alsmede de daar bijbehorende windsingelbeplanting betreffen.

3.5.3 *Schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden:*

Vergunningplichtige werken / werkzaamheden	Vergunning nodig ter plaatse van de aanduiding	Criteria voor verlening
	Stroomgordel	
<i>Bodem en water</i>		
1 Verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden	Nee	
2 Diepploegen, zijnde het extra diep – circa 0,5 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd	Nee	
3 Vergraven van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde 'karakteristiek verkavelingspatroon'	behoud kavelstructuur
4 Dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde 'karakteristiek verkavelingspatroon'	behoud kavelstructuur
5 Werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden zoals draineren, onderbemalen e.d.	Nee	
<i>Beplanting en grondgebruik</i>		
6 Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke	behoud landschapselementen

	dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben	vorm van waarde 'karakteristiek verkavelingspatroon' (n.v.t. op fruitteelt en boomteelt)	
7	Bepanten (met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters), met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.2	Ja	behoud open landschapsbeeld
8	Definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van her inzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen;	Ja	behoud weidevogelgebied
9	Aanleg kleine landschapselementen	Ja	behoud open landschapsbeeld, erfbeplantingen toegestaan
10	Bebossen	strijdig	
<i>Infrastructuur en voorzieningen</i>			
11	Aanleggen en verharderen van wegen en paden en oppervlakteverhardingen groter dan 60 m ² per verharding, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde 'karakteristiek verkavelingspatroon'	behoud half- en onverharde wegen
12	Aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur	Nee	
13	Aanleg oeverbeschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen	Ja	behoud natuurwaarden water en oevers
14	Aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft)	Ja	de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond en een agrarisch deskundige heeft hieromtrent geadviseerd, behoud (open) landschapsbeeld, geen verstoring waterhuishouding, de voorzieningen zijn maximaal 6 maanden per jaar aanwezig in de periode 1 maart tot en met 31 oktober
15	Aanbrengen hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	strijdig	

Ja = vergunningplichtig

Nee = niet vergunningplichtig

Strijdig = niet toegestaan

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. met de bijbehorende tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen:

- a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning/hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal 600 m³ mag bedragen;
 2. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen, indien die inhoud meer dan 600 m³ bedraagt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 meter bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag, onverminderd het bepaalde in lid 4.2.1 onder b, niet meer dan 70 m² bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

4.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidings	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne- en vlaggenmasten, uitgezonderd lichtmasten	10

- b. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in lid 4.2.3, onder c in acht genomen te worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Erker en entree:*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, onder a en b, ten behoeve van het bouwen van een erker of een entree tot maximaal 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m² en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter mogen bedragen, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien de stedenbouwkundige en verkeerstechnische belangen niet worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *Bedrijf aan huis*

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
- b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. uitsluitend bedrijven aan huis worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' zoals bedoeld in bijlage 1 van deze regels;
- e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;

- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 *Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

5.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 5.4.4 aan de vergunning.

5.4.4 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.4.5 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 *Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

5.5.2 *Wijziging naar Waarde - Archeologie 2*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk veranderen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (zoals opgenomen in het bestemmingplan Buitengebied Bunnik 2011) voor gronden die op basis van nader archeologisch onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit).

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelhoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 4' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 5000 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;

- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 6.3.2 aan de vergunning.

6.3.2 *Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

6.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 5000 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 6.4.4 aan de vergunning.

6.4.4 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 6.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.4.5 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 *Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

6.5.2 *Wijziging naar Waarde - Archeologie 2*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk veranderen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (zoals opgenomen in het bestemmingplan Buitengebied Bunnik 2011) voor gronden die op basis van nader archeologisch onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit).

6.5.3 *Wijziging naar Waarde - Archeologie 3*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk veranderen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (zoals opgenomen in het bestemmingplan Buitengebied Bunnik 2011) voor gronden die op basis van nader archeologisch onderzoek een hoge archeologische verwachting blijken te hebben.

Hoofdstuk 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 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in artikel 8.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk met een bouwdiepte van maximaal 10 meter, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

8.3 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende gemeentelijke 'Nota Parkeernormen';
- b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
- b. het (laten) gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
- c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
- d. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor (raam)prostitutie.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overig - landschapstypen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

10.1.1 Beleid en kernkwaliteiten:

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - landschapstype stroomgordel' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het landschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied.

10.1.2 Toetsing:

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is aangegeven of er bij het verlenen van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' en afwijkingen aan het beleid onder 10.1.1 moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
- b. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- c. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- d. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- e. voor het inrichten en gebruik van de woning voor inwoning/mantelzorg, mits;
 1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één huishouden;
- f. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, met dien verstande dat:
 1. per geval dient vast te staan dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
 2. de locatie dient te zijn gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
 3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig mag aantasten.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 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 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 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Achterdijk 37 Odijk'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1