

bestemmingsplan

Weteringshof

Gemeente Bunnik

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0312.bpODKweteringshof-va01

Datum: 2017-08-04

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. (Roel) van der Made

Kenmerk Buro SRO: SR160182

Opdrachtgever: Fam. A.L.E. van den Boom

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Wonen - 1	11
Artikel 4 Wonen - 2	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3	18
3 Algemene regels.....	21
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
4 Overgangs- en slotregels.....	24
Artikel 11 Overgangsrecht.....	24
Artikel 12 Slotregel.....	24

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Weteringshof' van de Gemeente Bunnik .

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0312.bpODKweteringshof-va01 met de bijbehorende regels en 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 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.7 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).

1.8 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed and breakfast appartement:

een deel van agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

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 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening.

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bestaande aantal woningen:

het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van de woningen die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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.

1.28 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 gebouw:

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 kampeerboerderij:

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.34 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

1.35 kap:

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

1.36 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.37 maatvoeringsvlak:

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

1.38 ontmoetingsruimte:

een ruimte die is ingericht ten behoeve van een keuken, wasruimte, begeleiding bij het wonen, gezamenlijke verblijfsruimte en daarmee gelijk te stellen functies.

1.39 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.40 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

1.41 pompvoorziening:

een gebouw behorend bij een zwembad, dat enkel ingericht is ten behoeve van de filtering, reiniging, circulatie en daarmee vergelijkbare behandeling van zwembadwater.

1.42 prostitutie:

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

1.43 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.

1.44 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

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

1.45 vloeroppervlakte:

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

1.46 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.

1.47 voorgevelrooilijn:

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

1.48 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.49 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, de tot de wegen of paden behorende vrijliggende fietspaden, alsmede de aan de wegen liggende parkeergelegenheden.

1.50 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.

1.51 wooneenheid:

een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.52 zorgboerderij:

een boerderij waar zorg wordt geboden aan een specifieke doelgroep (met een zorgindicatie door een arts of erkende zorg leverende instelling), waarbij het meehelpen op de boerderij onderdeel uitmaakt van de behandeling.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwdiepte:

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

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 m bedraagt.

2.8 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 0,20 m boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 0,20 m boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen:

- a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- c. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.

3.2.2 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 bijbehorende bouwwerken, maximaal 600 m³ mag bedragen;
 2. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, 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.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken 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 bijbehorende bouwwerken mag, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 onder c, niet meer dan 70 m² bedragen;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overkappingen niet meer mag bedragen dan is aangegeven in artikel 3 lid 2.4 onder b;
- f. de dakhelling van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd overkappingen, mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in artikel 9 onder h;
- b. 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

- c. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in artikel 3 lid 2.3, onder c in acht genomen te worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verplaatsing van een woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw op een andere plaats op de bij de betreffende woning behorende gronden, mits:

- a. het hoofdgebouw op ten hoogste 15 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen omtrent de situering;
- b. in voorkomend geval de landschaps- en natuurwaarden op aangrenzende gronden, niet onevenredig worden aangetast;
- c. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- d. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- e. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen een bij de omgevingsvergunning nader te bepalen redelijke termijn na oplevering of gereedkomen van de nieuwe woning;
- f. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het landschap, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- g. de overige regels in artikel 3 lid 2 in acht worden genomen.

3.3.2 Inhoud van een woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2, onder a, sub 1 en 2 ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot een inhoud van maximaal 750 m³, mits:

- a. van de bij de betreffende woning behorende, al of niet voormalige, bedrijfsgebouwen een oppervlakte van ten minste 300 m² wordt gesloopt;
- b. daarover, voor zover nodig geacht, het advies van een ter zake deskundige is ingewonnen.

3.3.3 Meerdere woningen in een voormalige boerderij:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 onder a en b, ten behoeve van het bouwen van meerdere woningen binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mits:

- a. de betreffende boerderij een inhoud heeft die groter is dan 800 m³;
- b. de inhoud van elke woning ten minste 400 m³ bedraagt;
- c. er maximaal 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- d. bij eenzelfde voormalige boerderij de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 140 m² bedraagt indien er 1 extra woning wordt gerealiseerd en niet meer dan 210 m² bedraagt indien er 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- e. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- f. vooraf vaststaat dat op de bij de betreffende boerderij behorende gronden de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijbehorende bouwwerken bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepaling in artikel 3 lid 2.3, onder c, als zodanig mogen worden aangemerkt;
- g. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

3.3.4 Inhoud woonruimte:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2, onder a ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

- a. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- b. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt.

3.3.5 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3, onder c, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum van 150 m², mits:

- a. vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen worden gesloopt, tenzij die:
 1. worden gebruikt als, of verbouwd tot bijbehorende bouwwerken en;
 2. zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

3.3.6 Erker en entree:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3, onder a, 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 voor het gebruiken van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, danwel andere typen gebouwen, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', voor de volgende niet-agrarische activiteiten, mits dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing:

- a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. "bed and breakfast"-appartementen, ten hoogste 5 appartementen en maximaal 200 m³ per appartement;
- d. kampeerboerderij;

- e. zorgboerderij.

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing, mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. in vergelijking met het gebruik vóór het afwijken mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient bij de woning op eigen terrein plaats te vinden;
4. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

3.4.1 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

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 gebouwen 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';
- e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen;
- b. tuinen, terreinen en erven;
- c. een zwembad met bijbehorende pompvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- d. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. een ontmoetingsruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontmoetingsruimte';

met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 4 lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - studio's' uitsluitend 4 wooneenheden met een volume van 150 m³ per wooneenheid zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor met een maximum oppervlak van 80 m² is toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontmoetingsruimte' een ontmoetingsruimte met een maximum oppervlak van 70 m² is toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' een zwembad en een bijbehorende pompvoorziening zijn toegestaan, waarbij een overkapping is uitgesloten;
- b. het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- d. de maximum goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande hoogte als maximum geldt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)', mag het aangeduide volume van hoofdgebouwen niet worden overschreden.
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterberging- en infiltratie;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;

- c. de gezamenlijke maximum oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken bedraagt 70 m²;
- d. de maximum goot- en/of bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,0 m respectievelijk 6,0 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de goot- en/of bouwhoogte van het aangrenzende hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan in de navolgende tabel is weergegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde	Bouwhoogte (m)
vlaggen- en andere masten	8,0
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op een terrein met daarop een gebouw	2,0
overige erf- of perceelafscheidings	1,0
overige bouwwerken, geen gebouw en overkappingen zijnde	3,0

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Landschapstype stroomgordel

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapstype stroomgordel' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied, landschapselementen en een rechtlijnig en daarmee karakteristiek verkavelingspatroon;
- b. Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschapstype stroomgordel' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

4.3.2 Tijdelijke en/of permanente huisvesting

Een woning mag niet worden gebruikt voor de tijdelijke en/of permanente huisvesting van meer dan een huishouden.

4.3.3 Zelfstandige wooneenheid

Bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid.

4.3.4 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten 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 gebouwen 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';
- e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 voor het gebruiken van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten

de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, danwel andere typen gebouwen, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', voor de volgende niet-agrarische activiteiten, mits dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing:

- a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. 'bed and breakfast'-appartementen, ten hoogste 5 appartementen en maximaal 200 m³ per appartement;
- d. kampeerboerderij;
- e. zorgboerderij.

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

- f. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing, mag niet onevenredig worden belemmerd;
- g. in vergelijking met het gebruik vóór het afwijken mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- h. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient bij de woning op eigen terrein plaats te vinden;
- i. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, 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 artikel 5 lid 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 m 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 artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 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, diep ploegen, 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 herprofilen 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 artikel 5 lid 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 m 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 m 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 artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 4.4 aan de vergunning.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 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 'Waarde - Archeologie - 2' 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).

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in artikel 7 lid 1 sub 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 in artikel 7 lid 1 sub a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

7.2 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 1,0 m bedraagt;
- b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4,0 m;
- 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 10,0 m, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

7.3 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 Nota Parkeernormen zoals vastgesteld op 4 juli 2013;
- 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 8 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 bijbehorend bouwwerk 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 9 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 m 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, telefoocellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m en de oppervlakte niet meer dan 50,0 m² mag bedragen;
- e. het bouwen van gebouwen op een kleinere afstand dan 15,0 m tot aan de as van de weg, mits:
 - 1. dit aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 2. dit aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.
- f. het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning 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.
- g. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40,0 m, 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.
- h. het realiseren van een buitenrijbaan bij agrarische bedrijven en woningen, mits:
 - 1. het oppervlak van het betreffende bouwperceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
 - 2. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde woning of agrarisch bedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
 - 3. de buitenrijbaan binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak van een woning wordt gesitueerd, of direct aansluitend aan de achterzijde van de bebouwing (vanaf de weg gezien);
 - 4. de buitenrijbaan landschappelijk wordt ingepast;
 - 5. de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient minimaal 50,0 m te bedragen;

6. de afstand van een mestopslag tot een woning van derden mag ingeval van een hobbymatige buitenrijbaan niet minder dan 25,0 m bedragen;
7. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
8. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 8,0 m bedraagt;
9. de bouwhoogte van de buitenrijbaan en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die samenhangen met de buitenrijbaan, niet meer dan 2,0 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingen wijzigen zodanig dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10,0 m wordt verschoven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijdig 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Weteringshof' van de Gemeente Bunnik.