

bestemmingsplan  
Rhijnauwenselaan 5 Bunnik  
en Koningslaan 11 Bunnik

Gemeente Bunnik

*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0312.bpBNKrhijnauwwnsl5-va01

*Datum:* 2018-01-25

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. R. van der Made, MSc.

*Kenmerk Buro SRO:* SR170088

*Opdrachtgever:* De Veldkeuken

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 Groen - Landgoed .....	11
Artikel 4 Wonen .....	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 3 .....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4 .....	20
3 Algemene regels .....	23
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	23
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels .....	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....	24
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels .....	25
4 Overgangs- en slotregels.....	27
Artikel 13 Overgangsrecht.....	27
Artikel 14 Slotregel.....	27



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Rijnauwenselaan 5 Bunnik en Koningslaan 11 Bunnik' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKrhijnauwnsl5-va01 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 archeologisch deskundige:

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

### 1.6 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).

### 1.7 archeologische verwachting:

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

### 1.8 archeologische waarde:

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

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 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.

### 1.11 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.

### 1.12 bedrijfsgebouw:

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

### **1.13 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.

### **1.14 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 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.

### **1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.20 binnenrijbaan:**

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.

### **1.21 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.

### **1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.23 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 gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

**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 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.

**1.29 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

**1.30 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.

**1.31 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-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen.

**1.32 gebouw:**

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

**1.33 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

**1.34 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie. Onder horeca worden niet begrepen: nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen.

**1.35 huishouden:**

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

**1.36 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.

**1.37 kampeermiddelen:**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, geen stacaravan zijnde, danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, die blijkens hun inrichting bestemd zijn voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

**1.38 kampeerterein:**

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

**1.39 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.

**1.40 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.

**1.41 landschappelijke waarde:**

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

**1.42 MIP-pand:**

een bouwwerk uit de periode 1850-1940, dat in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) door de provincie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar waar nog geen monumentenstatus aan is toegekend door de gemeenteraad.

**1.43 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.

**1.44 overkapping:**

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

**1.45 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.

**1.46 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.



**1.47 prostitutie:**

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

**1.48 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.

**1.49 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:**

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

**1.50 streekeigen producten:**

producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Bunnik of in direct aangrenzende gemeenten.

**1.51 vloeroppervlakte:**

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

**1.52 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.

**1.53 voorgevelrooilijn:**

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

**1.54 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.

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 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 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.6 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.

### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 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 20 centimeter 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 de hoogte van de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer van de bestaande bedrijfswoning.

### 2.9 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.

### 2.10 relatie:

indien twee of meer bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één enkel bouwvlak.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen - Landgoed

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen ruimtelijke karakteristiek, cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden van de betreffende landgoederen, inclusief tuinen en parken;
- extensieve openluchtrecreatie;
- de instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen,
- de functies die in onderstaande tabel zijn aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Functies	bestaande oppervlakte gebouwen in m <sup>2</sup>	max. oppervlakte gebouwen in m <sup>2</sup>	max. goothoogte gebouwen in m *	max. bouwhoogte gebouwen in m *	aantal woningen, waarvan (..) buiten hoofdgebouw
specifieke vorm van groen - 2 <i>'Oud Amelisseerd'</i>	wonen, bedrijfskeuken, informatiecentrum met horeca, museum	833	958	10,5	16	1 (1)

\* het betreft de maximale goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen.

- daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen fiets- en wandelpaden en parkeerplaatsen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Algemeen

- De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in lid 3.1 sub d is aangegeven;
- De afstand van gebouwen tot de as van de weg dient minimaal 15 m te bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 15 m bedraagt;
- De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in lid 3.1 sub d is aangegeven;
- De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien die meer bedraagt;
- indien binnen het betreffende bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

##### 3.2.2 Woningen

- Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in lid 3.1 sub d is aangegeven;
- De inhoud van woningen, niet zijnde het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in artikel 11 sub i;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
terrein- of erfafscheidingen	2
lichtmasten	4
overkappingen	4
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor 'Groen - Landgoed' aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt op een wijze waardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 3.1 worden of kunnen worden aangetast.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruiken van de gronden als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, mits:

- a. de standplaatsen in aansluiting op de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, waarbij de afstand tot het dichtst bij gesitueerde gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen;
- b. kampeermiddelen uitsluitend aanwezig zijn gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein, zoals sanitaire ruimten, niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van de onder c bedoelde gebouwen maximaal 3,0 m respectievelijk 4,5 m bedraagt;
- e. een positief advies is ontvangen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bakkerij':
  1. bakkerij;
  2. keuken en werkruimte;
  3. bijbehorende voorzieningen als een opslagruimte, spoelkeuken, personeelsruimte en koel- en vriescel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kas' een kas met een maximum oppervlak van 40 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 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.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3,0 m, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3,0 m is;
- c. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. De dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e mag de dakhelling minder dan 15 graden bedragen als de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt.

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1,0 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. De afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 m bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 m 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 sub c, niet meer dan 110 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- e. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- 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. Een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in artikel 11 sub i;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in m
overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1,0 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 lid 4.2.3 sub c in acht genomen te worden.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### 4.3.1 Verplaatsing van een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub 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 m 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 lid 4.2 in acht worden genomen.

##### 4.3.2 Meerdere woningen in een voormalige boerderij

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 sub a en lid 4.2.1 sub 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 m<sup>3</sup>;
- b. de inhoud van elke woning ten minste 400 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. er maximaal 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- d. bij eenzelfde voormalige boerderij de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 140 m<sup>2</sup> bedraagt indien er 1 extra woning wordt gerealiseerd en niet meer dan 210 m<sup>2</sup> 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepaling in lid 4.2.3 sub c als zodanig mogen worden aangemerkt;
- g. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

#### **4.3.3 Inhoud woonruimte**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub 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.

#### **4.3.4 Oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub 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 m<sup>2</sup>, 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 - rijksmonument'.

#### **4.3.5 Erker en entree**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van een erker of een entree tot maximaal 1,0 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m<sup>2</sup> en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 3,0 m respectievelijk 6,0 m mogen bedragen, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien de stedenbouwkundige en verkeerstechnische belangen niet worden geschaad.

#### **4.4 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 m<sup>2</sup>;
- 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';
- e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 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, zoals ook een watertoren, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke

bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - mip pand', 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 m<sup>3</sup> 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 openlucht plaatsvinden.



## **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 archeologische waarde, 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 lid 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 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 m<sup>2</sup> 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 versterking heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de waardevolle 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 bepaalde in lid 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 lid 5.3.2 aan de vergunning.

#### **5.3.2 Beperkingen**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 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 lid 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 herprofiëren 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 lid 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 m onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>, 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 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 waardevolle 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 lid 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 lid 6.4.4 aan de vergunning.

#### **5.4.4 Voorwaarden**

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in lid 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 lid 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 '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).

## **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 archeologische waarde, 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 lid 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 1,0 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 5.000 m<sup>2</sup> 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 waardevolle 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 bepaalde in lid 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 lid 6.3.2 aan de vergunning.

#### **6.3.2 Beperkingen**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 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 lid 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 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.

### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het onder lid 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 1,0 m onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, 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 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 waardevolle 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 lid 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 lid 6.4.4 aan de vergunning.

#### **6.4.4 Voorwaarden**

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in lid 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 lid 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 - 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).

#### **6.5.3 Wijziging naar Waarde - Archeologie - 3**

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

## 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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in lid 8.1 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 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 1,0 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.

#### 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 Nota Parkeernormen gemeente Bunnik zoals vastgesteld op 23 december 2008. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- 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 Overige zone - landschapstypen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

#### 10.1.1 Beleid en kernkwaliteiten

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype kromme rij en oeverwallen' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het landschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), kavelstructuur, landschapselementen, natuurlijke oevers en plaatselijk een kwetsbare waterhuishouding.

#### 10.2 Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van rijksmonumenten en de aanwezige cultuurhistorische waarden en dient bij het bouwen, voor zover van toepassing, de Monumentenwet in acht genomen te worden.

#### 10.3 Specifieke bouwaanduiding - mip pand

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mip pand', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van MIP panden en dienen bij het bouwen de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te worden behouden.

## 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. het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- c. 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 5,0 m worden overschreden;
- d. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- e. het bouwen van gebouwen op een kleinere afstand dan 15 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 bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,0 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- g. 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;
- h. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 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;
- i. het realiseren van een buitenrijbaan bij agrarische bedrijven en woningen, mits:
  - 1. het oppervlak van het betreffende bouwperceel minimaal 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde woning of agrarisch bedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>;
  - 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 m te bedragen;
  - 6. de afstand van een mestopslag tot een woning van derden mag ingeval van een hobbymatige buitenrijbaan niet minder dan 25 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 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de volgende bestemmingsomschrijving: 'ecologische tuinderij en bloembinderij, catering, detailhandel in ter plaatse geproduceerde en streekkeigen producten, natuur- en milieuvorlichting en -educatie en soortgelijke activiteiten', mits:

- a. de behoefte daaraan aan de hand van een bedrijfsplan is aangetoond;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet wordt vergroot;
- c. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- d. in vergelijking met het voormalig agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
- e. het parkeren behorende bij het andere gebruik bij de woning op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvindt;
- g. het andere gebruik door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantast.

## **12.2 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 m wordt verschoven.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rhijnauwenselaan 5 Bunnik en Koningslaan 11 Bunnik'.