



gemeente Bunnik

Regels

bestemmingsplan “Odijk, Zeisterweg 103”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 15-01-2018

Plan identificatie: NL.IMRO.0312.bpODKZeisterweg103-va01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	11
3.2 Bouwregels	11
3.3 Specifieke gebruiksregels	11
3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	11
Artikel 4 Tuin	12
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
4.2 Bouwregels	12
4.3 Afwijken van de bouwregels	12
Artikel 5 Wonen.....	13
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
5.2 Bouwregels	13
5.3 Afwijken van de bouwregels	14
5.4 Specifieke gebruiksregels	14
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4	15
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
6.2 Bouwregels	15
6.3 Afwijken van de bouwregels	16
6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	16
6.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	18
3 Algemene regels	19

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	19
8.1 Bestaande en afwijkende maatvoering.....	19
8.2 Ondergronds bouwen.....	19
8.3 Parkeervoorzieningen.....	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	20
9.1 Verboden gebruik.....	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	21
4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht.....	22
12.1 Overgangsrecht bouwwerken	22
12.2 Overgangsrecht gebruik	22
Artikel 13 Slotregel	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Odijk, Zeisterweg 103 van de Gemeente Bunnik.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0312.bpODKZeisterweg103-on01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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 relicten.

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijfactiviteiten 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 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.

1.13 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 (omgevings)vergunning voor bouwen, met uitzondering van de woningen die zijn gebouwd zonder een omgevingsvergunning voor bouwen en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.25 dakopbouw

Een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 2 meter tot de voorgevel.

1.26 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.

1.27 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.28 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.29 erker

Een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.30 gebouw

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

1.31 gevoelige objecten

Onder gevoelige objecten wordt verstaan woningen, scholen en verblijfsruimten voor kinderen of daarmee te vergelijken objecten.

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 horeca

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of mee te nemen worden verstrekt, waar bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en/of waar bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verstrekt. Onder horeca is hier geen speelautomatenhal begrepen.

1.34 kantoor met baliefunctie

Een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke.

1.35 kantoor

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

1.36 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 80°.

1.37 landschappelijke waarde

Waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.38 maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen op het gebied van zorg- en welzijn (waaronder mede huisvesting van zorgbehoevenden wordt begrepen), volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

1.39 maatvoeringsvlak

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

1.40 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.41 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.42 overkapping

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

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 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.

1.45 publieksgerichte dienstverlening

Aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureau's, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie; onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen.

1.46 prostitutie

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

1.47 risicovolle inrichting

Een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.48 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen 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 en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.50 standplaats

Het vanaf een plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.51 straatmeubilair

De bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoalsabri's, afvalbakken, (ondergrondse) afvalcontainers, alarmeringsinstallaties met bijbehorende antennes, bloemen- of plantenbakken, brandkranen, draagconstructies voor reclame, fietsenrekken, gedenktekens, lichtmasten, parkeermeters, pinboxen, schakelkasten, speeltoestellen, straatverlichting, telefooncellen met bijbehorende antennes, urinoirs, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeerslichten, informatieborden, voorwerpen van beeldende kunst, wegbewijzing. Onder straatmeubilair worden niet begrepen verkooppunten voor motorbrandstoffen.

1.52 verbeelding

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

1.53 vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.54 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.

1.55 voorgevelrooilijn

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

1.56 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.57 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.

1.58 zijgevel

Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter 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 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 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Water en waterberging;
- c. De ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden langs en in watergangen en andere waterpartijen, zodanig dat voor flora en fauna zones ontstaan.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. Het gebruik van (een deel van) de gronden voor parkeren;
- b. Het aanleggen van verharding;
- c. Het inrichten en / of gebruiken van (een deel van) de gronden als erf, zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht dat geldt ten tijde van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Groen' aangewezen gronden de volgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. Het vellen of rooien van bomen, hakhout en andere houopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- b. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. Het dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen;
- d. Het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden.

3.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. Die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. Die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. Het vellen en rooien of beschadigen van fruitbomen.

3.4.3 Toetsingscriteria

De in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door deze werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in [artikel 3 lid 1](#) genoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Dit wordt beoordeeld door een ambtelijke ter zake deskundige.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. Perceelsontsluitingen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, met dien verstande dat:

- a. Een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
 1. De breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
 2. De horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 3. Het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
 4. De bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
- b. Een erker aan de voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, mits:
 1. De diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het gebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. De gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
 3. Een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
 4. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd;
- c. Per woning maximaal 1 vlaggenmast is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#), ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van

tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot een hoogte van 2 meter, mits:

- a. De erf- of terreinafscheiding een open constructie is voor klimbeplanting;
- b. De erf- of terreinafscheiding met gesloten constructie naast één of meer zijgevels wordt geplaatst met een maximum lengte van 20 meter, en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie;
- c. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. De verkeersveiligheid op de aangrenzende wegen niet in het geding komt.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis. Voorwaarde voor bewoning van de woning met een maximaal toegestane inhoud van 800 m³ is de duurzame instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan, zoals dat is opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage;
- b. Erven en tuinen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de overige bouwregels in [artikel 5 lid 2](#);
- c. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De voorgevel van het hoofdgebouw met een maximale inhoud van 800 m³ mag uitsluitend worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' (voorgevelrooilijn);
- c. Het hoofdgebouw met een maximale inhoud van 800 m³, zoals bedoeld in het bepaalde onder b., mag uitsluitend worden gebouwd na realisering van het landschappelijk inrichtingsplan, zoals dat is opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage;
- d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- e. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume' mag de aangegeven maximale inhoud niet worden overschreden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Bijbehorende bouwwerken, dienen op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;
- d. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,3 meter bedragen;
- f. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. Buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan in $50 \text{ m}^2 + 5\%$ van het bouwperceel tot een maximum van 70 m^2 ;
- h. In aanvulling op het bepaalde onder g. geldt dat de gronden buiten het bouwvlak met de functieaanduiding 'vrijstaand' per bouwperceel voor niet meer dan 50% mogen worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- i. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De bouwhoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevellijn niet meer dan 2 meter;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. mag de hoogte van een terreinafscheiding in de vorm van een poort maximaal 2,5 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.4 sub c](#), ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van een hoofdgebouw tot een hoogte van 2 meter, mits:

- a. De erf- of terreinafscheiding een open constructie is voor klimbeplanting;
- b. De erfafscheiding met gesloten constructie niet naast een zijgevel wordt geplaatst en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit ter beoordeling aan de welstandscommissie;
- c. De erf- of terreinafscheiding met gesloten constructie naast één of meer zijgevels wordt geplaatst met een maximum lengte van 20 meter, en de erf- of terreinafscheiding kwalitatief hoogwaardig is. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden 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 geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. Uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in de Staat genoemde activiteiten;
- e. Er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. Per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
- g. Er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.4.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

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

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 6 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 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. Bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 5000 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. De verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. De bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. De bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. Het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij

de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in [artikel 6 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 6 lid 3.2](#) aan de vergunning.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 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.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 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.

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 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.

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 6 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 1 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. De werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 5000 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. De werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen;
- d. De werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. De werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. De werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. Het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 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 6 lid 4.4](#) aan de vergunning.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in [artikel 6 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.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen bestemming

Het bevoegd gezag kan 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

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 4 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

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 4 geheel of gedeeltelijk veranderen in Waarde - Archeologie - 3 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 gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen.
- b. Het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

8.3 Parkeervoorzieningen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder het verbod op gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. Het (laten) gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
- b. Opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- c. Het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- d. Het (laten) storten en/of (laten) lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. Het (laten) gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- f. (Raam)prostitutie;
- g. Andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend.

Artikel 10 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 bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen, uitgezonderd die van de bestemming 'Groen', indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- c. Een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits:
 1. Deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden, en;
 2. Maximaal 10% overschrijding van de maximale goothoogte en hoogte van gebouwen, alleen wordt toegestaan indien deze afwijking noodzakelijk is om de voorgeschreven verdiepingshoogte uit het bouwbesluit te kunnen realiseren of om, in geval van een aanbouw, aan te kunnen sluiten op de reeds bestaande plafondhoogte of (goot)hoogte;
 3. Maximaal 10% overschrijding van de maximale hoogte van een woning, alleen wordt toegestaan als de dakhelling maximaal 50 graden bedraagt en de nok niet wordt afgeplat;
 4. Maximaal 10% overschrijding van de maximale hoogte van carports en pergola's alleen wordt toegestaan om aan te kunnen sluiten bij de bestaande (goot)hoogte van een woning of van een bijbehorend bouwwerk.
- d. Het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamerbewoning), mits:
 1. De omzetting niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu;

2. De omzetting geen onevenredige negatieve invloed heeft op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving.
- e. Ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
- f. Ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot vanaf peil een hoogte van 40 m, mits:
 1. In geval van bouwen op een gebouw, dat gebouw ten minste 12 m hoog is, geen beschermd monument is, en geen woongebouw is;
 2. In geval van bouwen anders dan op een gebouw, situering plaatsvindt op een locatie in een stedelijke omgeving, op een bedrijfsterrein, achter de achtergevelrooilijn van hoofdgebouwen, of nabij hoofdwegen, aansluitend aan infrastructurele werken;
 3. Per geval vaststaat dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, wegportalen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan de ligging van grenzen van bouwvlakken, aanduidingen en bestemmingsvlakken, uitgezonderd die van de bestemming 'Groen', 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 meter wordt verschoven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Odijk, Zeisterweg 103'.