



de **KOSTER**  
RUIMTELIJKE ORDENING

# Planregels bestemmingsplan Buitengebied, Westsingel (landgoed)



## Inhoud

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
2 Bestemmingsregels .....	10
Artikel 3 Natuur .....	10
Artikel 4 Wonen.....	13
Artikel 5 – Leiding – Gas – 2 .....	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 .....	18
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3 .....	21
3 Algemene regels .....	24
Artikel 8 Anti-dubbelregel.....	24
Artikel 9 Algemene bouwregels .....	25
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....	27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	28
4 Overgangs- en slotregels .....	29
Artikel 13 Overgangsrecht.....	29
Artikel 14 Slotregel .....	30
Bijlage 1 Inpassingsplan.....	31
Bijlage 2 Gemeentelijke vrijstellingenkaart archeologie .....	37
Bijlage 3 Beheerplan.....	33
Bijlage 4 Monitoringsplan.....	35



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Landgoed, Westsingel' van de gemeente Terneuzen.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.BPBG86-VG01 met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.8 archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

### 1.9 archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek: onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een Certificaat BRL 4000 beschikt.

### 1.10 archeologisch rapport

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

### 1.11 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

**1.12 bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.13 bestaand aantal woningen:**

woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

**1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.18 Bodemingreep**

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

**1.19 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.

**1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

**1.22 bouwperceel**

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

**1.23 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.24 bouwvlak**

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

**1.25 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.

**1.26 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.27 Cultureel erfgoed**

uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden.

**1.28 Cultuurhistorische waarde**

Cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

**1.29 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.30 gebouw**

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

**1.31 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.32 Hoofdverblijf**

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van één persoon of een huishouden. Hiervan is in ieder geval sprake als er op grond van de Wet basisregistratie personen een verplichting is tot inschrijving op de verblijfplaats.

**1.33 Huishouden**

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

**1.34 kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

**1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.36 KNA**

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie [www.skib.nl](http://www.skib.nl)).

**1.37 Landschappelijke inpassing**

een inpassing van bebouwing met opgaand groen, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

**1.38 Maaiveld**

de bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

**1.39 Natuurbegraafplaats**

een terrein dat deel uitmaakt van een bos- en/of natuurgebied waar lichamen worden begraven, en/of urnen worden bewaard, en/of reeds verteerde lichamen worden herbegraven, en/of crematie-as onder de leeflaag (20 cm) wordt verstrooid, waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van onbehandelde/onbewerkte natuurlijke materialen.

**1.40 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.41 nutsvoorzieningen**

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

**1.42 Omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo.

**1.43 Opgraven/Opgraving**

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

**1.44 Ophoging**

het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering wordt niet gezien als een ophoging.

**1.45 overkapping**

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

**1.46 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang).

**1.47 Verblijfsrecreatie:**

vorm van recreëren, vrijetijdsbesteding, waarbij logies wordt aangeboden. Het bieden van logies aan buitenlandse werknemers, welke werkzaam zijn in Nederland en/of België, valt hier niet onder.



**1.48 Verstoring**

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

**1.49 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.50 Vrijstellingsdiepte**

de op de voorschriftenkaart in bijlage 1 behorende bij de planregels, de voor dat gebied, aangegeven vrijstellingsdiepte.

**1.51 Vrijstellingsoppervlakte**

de in de Regels, voor dat gebied, aangegeven vrijstellingsoppervlakte.

**1.52 Wonen**

het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning'.

**1.53 Woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.

**1.54 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstanden:**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### **2.2 de breedte, lengte of diepte van een gebouw:**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

### **2.3 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.4 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5 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. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot, de duiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte aangemerkt;

### **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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### **2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - natuurbegraafplaats': tevens een natuurbegraafplaats met bijbehorende voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – volkstuintjes': tevens volkstuintjes en bijbehorende voorzieningen
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Uitsluitend op gronden met de aanduiding 'natuurbegraafplaats' mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend ten dienste van de natuurbegraafplaats en bos- en natuurbeheer gebouwd worden en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen tevens gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen, bedraagt respectievelijk 3 en 5 m;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen en overkappingen, bedraagt ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de overige gronden gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, speelvoorzieningen, schuilvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- d. binnen een afstand van 10 meter tot de openbare weg mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter bedragen;
- e. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter;

##### 3.2.3 Uitzonderingsbepaling bouwregels

De voorschriften uit artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 zijn niet van toepassing op bouwwerken welke noodzakelijk zijn om de natuurwaarden, biodiversiteit, of zoetwaterbergingscapaciteit ter plaatse te

verbeteren, zoals een vleermuisbunker, of een nestkast. Om hier gebruik van te kunnen maken dient de aanvraag omgevingsvergunning te worden vergezeld met een advies van een natuur- en landschapsdeskundige.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Voorwaardelijke verplichting inzake landschap

- a. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden ten behoeve van een landgoed en een natuurbegraafplaats, als bedoeld in artikel 3.1 sub d is alleen toegestaan indien de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand gehouden, conform het inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- b. Het beheer van de gronden ten behoeve van een landgoed en een natuurbegraafplaats dient te worden uitgevoerd en in stand gehouden conform het beheerplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- c. Monitoring van de gronden ten behoeve van een landgoed en een natuurbegraafplaats dient te worden uitgevoerd conform het monitoringsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels;
- d. Het gebied mag niet eerder worden ingericht, nadat een projectgebonden risicoanalyse naar ontplofbare oorlogsresten is uitgevoerd en goedgekeurd door het bevoegd gezag;
- e. Een zone van 30 meter vanaf de oever van de Buthkreek dient vrij te blijven van activiteiten, of kan pas worden ingericht nadat een nader ecologisch (veld)onderzoek is uitgevoerd naar de natuurfuncties van dit deel van het plangebied voor beschermde soorten;
- f. Het bouwrijp maken van het terrein moet worden uitgevoerd tussen 15 augustus en 1 maart;
- g. De aan te planten soorten bomen en struiken voor de natuurbegraafplaats en de rest van het plangebied dienen streekeigen soorten te zijn conform het advies van Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Exoten zijn niet toegestaan. Op deze wijze kan de natuurbegraafplaats de aanwezige natuurwaarden in het plangebied versterken. Hiervoor dient initiatiefnemer een beplantingsplan aan te leveren;
- h. Ter plaatse van de gaandeweg tot landbodem geworden Buthkreek, mag het gebied niet eerder worden ingericht, nadat nader milieuhygiënisch onderzoek is uitgevoerd naar de bodem en het bevoegd gezag heeft ingestemd met eventueel grondverzet;
- i. De grondwaterstand wordt binnen de aanduiding 'natuurbegraafplaats' gereguleerd, zodat te allen tijde wordt voldaan aan de grondwaterstand zoals opgenomen in de Wet op de lijkbezorging.

#### 3.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het plaatsen van kampeermiddelen;
- c. het plaatsen van iedere vorm van verlichting;
- d. het begraven van lichamen op plaatsen waar de aanduiding 'natuurbegraafplaats' niet geldt.

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

#### 3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen van gronden;
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- f. het omzetten van grasland in bouwland;
- g. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

#### 3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werkzaamheden in overeenstemming met het inpassingsplan uit bijlage 1 betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### 3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en/of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

#### 3.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.4.3 wordt voldaan.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het wonen;
- b. bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is slechts één woning toegestaan;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aangegeven;
- d. de inhoud van de woning bedraagt niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup>;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  1. voor vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 3 meter;

#### 4.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en op de bijbehorende erven worden gebouwd;
- b. de afstand van aan-, uit- en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt binnen het bouwvlak:
  1. voor vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 2 meter;
  2. voor twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde ten minste 2 meter;
  3. voor geschakelde woningen aan één zijde ten minste 2 meter.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag op de erven (buiten het bouwvlak) de volgende afmetingen hebben:
  1. voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel kleiner dan 500 vierkante meter, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 % van dit erf bedragen, met een maximum van 60 vierkante meter - tenzij anders is bepaald op de verbeelding;
  2. voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel groter dan 500 vierkante meter, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit erf bedragen, met een maximum van 90 vierkante meter - tenzij anders is bepaald op de verbeelding;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat:
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Voorwaardelijke verplichting inzake landschap**

Het bouwen van een woning is alleen toegestaan indien de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand gehouden, conform het inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken**

#### **4.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op de in lid 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het bouwen van alle vormen van gebouwen en bouwwerken;
- c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- e. het vellen of rooien van struiken of bomen;
- f. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

#### **4.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

- a. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien is aangetoond dat er geen explosieven, of geen met explosieven gemoeide risico's op het plangebied aanwezig zijn en na beoordeling en schriftelijk akkoord van de gemeente;
- b. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op of in de omgeving van het plangebied ten minste een waterberging/infiltratievoorziening is gerealiseerd waarvan de wijze en de dimensionering is afgestemd met het waterschap. Het gaat hier om de te verhardende oppervlakten van de woning, bijgebouwen, bouwwerken en verhard terrein. Deze dienen kenbaar gemaakt te worden in de bouw aanvraag. De goedgekeurde waterberging/infiltratievoorziening wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Voor de aanleg binnen de (Keur Watersysteem) beschermingszones van waterlopen is tevens een watervergunning benodigd, al dan niet gecombineerd met de omgevingsvergunning;
- c. werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.1 zijn pas toelaatbaar indien de aanwezige bodemvervuiling conform de geldende regelgeving is verwijderd;
- d. bij het type vrijstaande woning worden ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden;





## Artikel 5 – Leiding – Gas – 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 6 inch en een werkdruk van ten hoogste 40 bar.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 6.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

#### 5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 5.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 5.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### 5.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### 5.4.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder(s) of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 6.4.3 wordt voldaan.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,50 meter.

#### 6.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij het te verstoren oppervlak van het plangebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij bovendien grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- b. het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2.00 meter en waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld.

### 6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke: een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>

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

#### 6.4.3 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. voor zover de in 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 6.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 6.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

#### 6.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,50 meter.

#### 7.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij het te verstoren oppervlak van het plangebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en waarbij bovendien grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- b. het bepaalde onder artikel 7.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 7.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 7.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 7.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 7.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2.00 meter en waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld.

### 7.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke: een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>

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

#### 7.4.3 Voorwaarden

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. voor zover de in 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### 7.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 7.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

#### 7.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 3', als bedoeld in artikel 7.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



### 3 Algemene regels

#### Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Algemene bepaling

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de in regels hoofdstuk 2 per artikel genoemde functies.

### 9.2 Voorgevellijn

Gebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd.

### 9.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bestemmings- en/of bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en regels hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoep, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,50 meter en oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, gevel- en kroonlijsten en luifels, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

### 9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de regels vervat in regels hoofdstuk 2, nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de milieukwaliteit;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van het woon- en leefklimaat.

### 9.5 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

#### 9.5.1 Maximale afstand

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 9.5.2 Minimale afstand

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### **10.1 Geluidszone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie - 4' zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende voorkeurswaarde, of verkregen hogere waarde.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 15%;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,00 meter bedragen en geen vergroting van bestemmings- en bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 25,00 meter bedragen;
- d. de in de regels voorgeschreven toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak bepaalde toelaatbare bouwhoogte voor gebouwen;
- e. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- f. voor de bouw van ondergrondse nutsvoorzieningen, zoals bergbezinkbassins; de inhoud van deze voorzieningen mag niet meer dan 250 m<sup>3</sup> bedragen,

met dien verstande dat afwijking uitsluitend is toegestaan indien de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## 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, dan wel 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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 in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westsingel (landgoed)'