

Regels

Vast te stellen

Bestemmingsplan

Huize Cammingha en Landgoederij

Gemeente Bunnik

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Groen	11
Artikel 5 Horeca	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	15
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	19
Artikel 8 Waarde - Ecologie	23
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	27
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11 Algemene bouwregels	28
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 16 Overige regels	33
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	35
Artikel 17 Overgangsrecht	35
Artikel 18 Slotregel	36
Bijlagen bij regels	37
Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten	38

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Huize Cammingha en Landgoederij' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKcammingenland-va01 van de gemeente Bunnik.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 archeologisch deskundige:**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- 1.6 archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).
- 1.7 archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.
- 1.8 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.
- 1.9 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.10 bebouwingspercentage:**
het deel van het maatvoeringsvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.

1.11 bedrijfsgebouw:

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

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

de binnenwerks gemeten totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 bedrijfswoning / dienstwoning:

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

1.14 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.

1.15 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte:

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

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de 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:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 horeca:

een bedrijf zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' 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.

1.30 incidentele standplaats

onder een incidentele standplaats wordt verstaan een plaats op een locatie die eenmalig en voor een vooraf bepaalde beperkte duur van maximaal drie maanden op één of meerdere dagen in de week wordt ingenomen.

1.31 kantoor:

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

1.32 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°.

1.33 kasteeltuin:

tuin behorende bij een kasteel met een hoofdzakelijk groene inrichting.

1.34 maatvoeringsvlak:

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

1.35 middelgroot evenement:

een evenement tot maximaal 500 bezoekers per etmaal.

1.36 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.

1.37 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 overkapping:

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

1.39 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 peil:

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

1.41 prostitutie:

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

1.42 seksinrichting:

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

1.43 staat van horeca-activiteiten:

een lijst waarin horecabedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.44 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.

1.45 verbeelding:

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

1.46 vloeroppervlakte:

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

1.47 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.

1.48 voorgevellijn:

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

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 overig bouwwerk, 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vergaderaccomodatie', vergader- en seminaractiviteiten, en ondersteunende kantoorfuncties, tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m²;
- c. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- d. woningen niet zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kasteeltuin', de gronden mede mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van de naastgelegen horecabedrijven in de bestemming 'Gemengd' of 'Horeca' uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten'.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter, tenzij anders is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
pergola's, luifels en overkappingen	4 meter
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor wonen is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren is niet toegestaan.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Gemengd' wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien is komen vast te staan dat de functies als bedoeld in lid 3.1 niet meer worden uitgeoefend, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak om het bestaande vrijstaande gebouw behorend bij 'Huize Cammingha' wordt verwijderd;
- b. de aanduidingen 'vergaderaccomodatie' en 'horeca' worden verwijderd;
- c. er zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan;
- d. de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 20 van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' (met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpBNKdorpbunnik-va01 en vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013) is onverkort van toepassing.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. toegangswegen en -paden naar percelen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen, speelveldjes;
- i. ondergrondse vuilcontainers;

alsmede voor:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein met bijbehorende voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren', een overloopparkerterrein.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor speeltoestellen maximaal 4 meter mag bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een gebouw ten behoeve van opslag toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits het gebruik op de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt, met dien verstande dat parkeren wel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren';
- b. voor het gebruik van het overloopparkerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - overloop parkeren' voor parkeren gelden de volgende regels:

1. parkeren is uitsluitend toegestaan indien het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor meer dan 90% bezet is;
2. het verharderen van het parkeerterrein is niet toegestaan;
3. de groene uitstraling van het parkeerterrein dient in stand te worden gehouden.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit categorie 1 of 2 van de 'Staat van horeca-activiteiten';

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum', een partycentrum van horecacategorie 3 zoals bedoeld in de 'Staat van horeca-activiteiten';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vergaderaccomodatie', vergader- en seminaractiviteiten, en ondersteunende kantoorfuncties, uitsluitend op de verdieping en tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 275 m²;
- d. daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- e. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten', parkeren niet is toegestaan.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
pergola's, luifels en overkappingen	4 meter
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	3 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor wonen is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor zelfstandige kantoren is niet toegestaan.

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 de bescherming van gronden met een archeologische waarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 2' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

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

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100 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 waardevolle archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

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

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

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

6.3.2 *Beperkingen*

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

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

6.3.3 *Advies*

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

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

6.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

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

6.4.2 Uitzonderingen

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

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 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 waardevolle archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

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

6.4.4 Voorwaarden

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

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

6.4.5 *Advies*

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 *Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 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).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

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

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder 7.2.1 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 7.2.1 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 7.3.2 aan de vergunning.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 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.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 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.

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

7.4.1 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.

7.4.2 Uitzonderingen

Het onder 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien 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.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 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 7.4.4 aan de vergunning.

7.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 7.4.1 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.

7.4.5 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 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.

7.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.5.1 *Verwijderen bestemming*

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

7.5.2 *Wijziging naar Waarde - Archeologie 2*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk veranderen in '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).

7.5.3 *Wijziging naar Waarde - Archeologie 3*

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

Artikel 8 Waarde - Ecologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden langs en in watergangen, sloten en andere waterpartijen, zodanig dat voor flora en fauna zones ontstaan.

8.2 Bouwregels

Onverminderd het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) omtrent het bouwen, zijn op en in de voor 'Waarde - Ecologie' mede bestemde gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals terreinafscheidingen) ten dienste van de ontwikkeling en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels.

De gronden mogen niet worden gebruikt:

- a. als stand- of ligplaats voor onderkomens;
- b. voor militaire oefeningen;
- c. als sport-, wedstrijd- of speelterrein, dagcamping of kampeerterrein;
- d. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- e. als opslag, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Ecologie' 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 en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- d. het dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen;
- e. 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.

8.4.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in 8.4.1 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 aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- d. het vellen en rooien of beschadigen van fruitbomen.

8.4.3 *Toetsingscriteria*

De in 8.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door deze werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in 8.1 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.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Waterkering' mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het onder 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 9.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat - Waterkering' 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 afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. het aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een vergunning is verleend;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

9.4.3 *Toetsingscriteria*

De in 9.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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 in artikel 11.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

11.2 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 door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken 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.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig 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.

12.2 Toegelaten gebruik

De in dit plan begrepen gronden mogen worden gebruikt voor incidentele standplaatsen zoals beschreven in artikel 1.30.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

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

Artikel 14 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 horecabedrijf dat niet is genoemd in de 'Staat van horeca-activiteiten', of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- b. een geringe overschrijding van de de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- c. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits:
 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 bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter;
- e. het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 40 meter, mits:
 1. in geval van bouwen op een gebouw, dat gebouw ten minste 12 meter 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 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren

- a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de normen zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Nota parkeernormen' (juni 2008) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a en b, indien is aangetoond dat op een andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en mits het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Huize Cammingha en Landgoederij'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

BIJLAGE 1 - STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Categorie 1 : Horeca – licht

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (vooral voor verstrekking van etenswaren en maaltijden) en waarbij het hoofddoel niet is gericht op het schenken van alcoholhoudende dranken. Daardoor is sprake van beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek
- broodjeszaak
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- tearoom
- traiteur

1b Overige lichte horeca

- bistro
- snackbar
- cafetaria
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
- hotel

1c Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m²
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, mcDrive)

Categorie 2 : Horeca - middelzwaar

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht zijn geopend en met een accent op het schenken van alcohol.

- bar
- café
- shoarma/grill-room
- bierhuis
- biljartcentrum
- proeflokaal
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)

Categorie 3 : Horeca - zwaar

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken (grote verkeersaantrekkende werking) en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

- dancing
- discotheek
- nachtclub
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)