

bestemmingsplan
Oostromsdijkje 7
in Werkhoven
Gemeente Bunnik



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0312.bpWHVoostromsdkje7-on01

Datum: 2023-12-12

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR200058

Opdrachtgever: Hogendoorn bouw en montage

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Bedrijf	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3	19
3 Algemene regels	23
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	23
Artikel 8 Algemene bouwregels	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	26
4 Overgangs- en slotregels.....	27
Artikel 12 Overgangsrecht.....	27
Artikel 13 Slotregel.....	27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan- en uitbouw:

een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 archeologisch deskundige:

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

1.5 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).

1.6 archeologische verwachting:

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

1.7 archeologische waarde:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

het deel van het maatvoeringsvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.

1.10 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc.:

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

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

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

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 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.

1.21 buitenopslag:

het buiten bebouwing met dak opslaan, stallen en/of plaatsen van goederen, handelsvoorraden, materialen, machines en werktuigen en/of onderdelen hiervan ten behoeve van de bedrijfsvoering van het op het perceel gevestigde bedrijf, alsmede het stallen van voertuigen die niet voor de dagelijkse bedrijfsvoering worden gebruikt;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren (dan wel soortgelijke transacties) en/of leveren van goederen, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 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.

1.24 gebouw:

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

1.25 huishouden:

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

1.26 inwoning:

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken;

1.27 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.28 niet-zelfstandige bewoning:

bewoning die door één huishouden en die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en/of niet beschikt over een eigen afsluitbare toegang;

1.29 ondergeschikte verhuur:

verhuur van bestaande bedrijfsruimten die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.30 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.

1.31 overkapping:

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

1.32 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.

1.33 permanente bewoning:

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

1.34 plan:

het bestemmingsplan 'Oostromsdijkje 7 in Werkhoven' met identificatienummer NL.IMRO.0312.bpWHVoostromsdijkje7-on01 van de Gemeente Bunnik.

1.35 staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

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

1.36 vloeroppervlakte:

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

1.38 weg:

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

1.39 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.40 wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bouwdiepte:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een windturbine:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of aanduidings- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.

2.9 relatie:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf;
- b. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- c. water en bruggen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat buiten het bouwvlak:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur of stal', bestaande schuren, loodsen en stallen en daarbij behorende verhardingen zijn toegestaan, en:
 - deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid;
 - de goothoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter, met dien verstande dat als de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is, deze ook is toegestaan.

3.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen

- a. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen.
- c. overkappingen niet zijn toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. permanente bewoning en het permanent laten bewonen van "bed and breakfast"-appartementen;
- b. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. het gebruiken, in gebruik geven en laten gebruiken van gronden gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken voor:
 - 1. niet als bouwwerk aan te merken mestbassins;
 - 2. de opslag van fruitkisten;
 - 3. de opslag van hooirollen;
 - 4. de opslag van kuilvoer.

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

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het nieuw aanplanten van een fruitboomgaard voor zover deze gelegen binnen 50 m van een gevoelige functie;
- b. het herplanten van een fruitboomgaard voor zover dit niet binnen 1 jaar na het rooien heeft plaatsgevonden en niet herplant wordt op exact dezelfde locatie.

3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

3.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in 3.5.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in lid 3.5.1 a en b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsvergunning middels locatiespecifiek onderzoek, zoals omschreven binnen artikel 1.48 , kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 m van de aan te leggen fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in onderstaande tabel zijn aangegeven:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijf	max aantal bedrijfswoningen	bestaande oppervlakte gebouwen in m ² (1)	max oppervlakte gebouwen in m ² (1)	max goothoogte gebouwen in m (2)	max bouwhoogte gebouwen in m (2)
specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf	aannemersbedrijf	1	2.255 +150	2.405	3	8

(1). inclusief bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

(2). geldt voor bedrijfsgebouwen en inpandige bedrijfswoningen

- b. bedrijfswoningen voor zover dat in de tabel in [artikel 4 lid 1 sub a](#) is aangegeven;
- c. ondergeschikte verhuur van bestaande opstallen aan bedrijven in de milieucategorieën 1 & 2;
- d. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en tuinen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, inclusief bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in [artikel 4 lid 1](#) is aangegeven;
- b. de afstand van gebouwen tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 15 meter bedraagt;
- c. indien binnen het betreffende bestemmingsvlak een bouwvlak is aangeduid, mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in [artikel 4 lid 1 sub a](#) is aangegeven;
- b. de dakhelling van een kap op een bedrijfsgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoning

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in [artikel 4 lid 1 sub a](#) is aangegeven;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte van inpandige bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan voor de betreffende aanduiding in de tabel in [artikel 4 lid 1 sub a](#) is aangegeven;
- d. de goothoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- e. de bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- f. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in [artikel 10 sub i](#);
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
erf- of perceelafscheidings	2
licht- en vlaggenmasten	6
overkappingen	4
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	10

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.3 sub b](#), voor het toestaan van een bedrijfswoning tot een inhoud van 750 m³, mits van de bij het betreffende bedrijf behorende, al of niet voormalige, bedrijfsgebouwen een oppervlakte van tenminste 300 m² wordt gesloopt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor:

- a. detailhandel, tenzij:
 - 1. het detailhandel betreft die als zodanig ingevolge [artikel 4 lid 1](#) is toegestaan;
 - 2. het productiegebonden detailhandel betreft;
- b. bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

De instandhouding van 150 m² aan bedrijfsbebouwing als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage bij de regels gevoegde inrichtingsplan, zie [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1 sub a](#) voor het toestaan van een ander soort bedrijf, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is aangeduid als milieucategorie 1 of 2, danwel naar zijn gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kan worden gesteld, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' dergelijke bedrijven niet zijn toegestaan indien deze in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn voorzien van de opmerking 'B' onder het aspect bodem (verhoogde kans op bodemverontreiniging);
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de ten tijde van de afwijking bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt;
- d. het een bedrijfslocatie betreft waar in het verleden bij de wijziging van de oorspronkelijke niet-bedrijfsbestemming naar de bestemming [Bedrijf](#) van de op dat tijdstip aanwezige gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten minste 50% is gesloopt, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- e. indien niet voldaan wordt aan de voorwaarde onder d, alsnog tenminste 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de ten tijde van het afwijkingsbesluit aanwezige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
- f. het ander soort bedrijf geen seksinrichting, horeca of detailhandel betreft.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 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 hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming '[Waarde - Archeologie - 2](#)' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor '[Waarde - Archeologie - 2](#)' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 5 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 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 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#) voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 5 lid 3.2](#) aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor '[Waarde - Archeologie - 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 herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 5 lid 4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 5 lid 4.4](#) aan de vergunning.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming [Waarde - Archeologie - 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 de Erfgoedwet zijn beschermd.

5.5.2 Wijziging naar zwaarder archeologisch regime

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen 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), waarbij burgemeester en wethouders de oppervlakte als bedoeld in [artikel 5 lid 2.2 sub b](#) en [artikel 5 lid 4.2 sub b](#) kunnen wijzigen naar 100 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie - 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming '[Waarde - Archeologie - 3](#)' 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 - 3](#)' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 6 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 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 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

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 [artikel 6 lid 2.1](#) voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 6 lid 3.2](#) aan de vergunning.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 3.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor '[Waarde - Archeologie - 3](#)' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

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

6.4.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 6 lid 4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 6 lid 4.4](#) aan de vergunning.

6.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming [Waarde - Archeologie - 3](#) geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge de Erfgoedwet zijn beschermd.

6.5.2 Wijziging naar zwaarder archeologisch regime

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen 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), waarbij burgemeester en wethouders de oppervlakte als bedoeld in [artikel 6 lid 2.2 sub b](#) en [artikel 6 lid 4.2 sub b](#) kunnen wijzigen naar 100 m².

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in [artikel 8 lid 1 sub a](#) geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn ~~uitsluitend~~ toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen, ~~met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1 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 het bouwen van een ondergronds bouwwerk met een bouwdiepte van maximaal 10 meter, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

8.3 Parkeervoorzieningen

- a. bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota Parkeernormen;
- b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.
- c. gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de normen in de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'.
- d. bij functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen gemeente Bunnik'.
- e. indien gedurende de planperiode een wijziging plaatsvindt van deze nota, moet aan de nieuwe normen worden voldaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
- b. het (laten) gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
- c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
- d. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor (raam)prostitutie.

9.2 Kamerbewoning

Het (mede) gebruik van zelfstandige woonruimte voor kamerbewoning is toegestaan, mits in de desbetreffende woning niet meer dan 2 niet-zelfstandige woonruimtes aanwezig zijn, en per niet-zelfstandige woonruimte maximaal 1 kamerbewoner is gehuisvest

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegde gezag kan afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2](#) en maximaal 5 niet-zelfstandige wooneenheden toestaan in dezelfde zelfstandige woning, mits:

- a. per niet zelfstandige woonruimte maximaal 1 kamerbewoner wordt gehuisvest;
- b. de onzelfstandige woonruimte (kamer exclusief eventuele gemeenschappelijke ruimten) een oppervlakte heeft van tenminste 10m²;
- c. daarvoor geen nieuwe bebouwing wordt opgericht;
- d. de leefbaarheid van de woonomgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de agrarische bedrijven in de omgeving daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- f. op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd conform de bepalingen in het geldende parkeerbeleid (Nota Parkeernormen gemeente Bunnik of een nadien vastgestelde wijziging daarvan);
- g. en met dien verstande dat het creëren van niet-zelfstandigewoonruimtes in een zelfstandige woning tevens dient te worden getoetst aan de Regionale Huisvestingsverordening.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
- b. het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- c. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- d. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- e. het bouwen van gebouwen op een kleinere afstand dan 15 meter tot aan de as van de weg, mits:
 1. dit aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 2. dit aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.
- f. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- g. het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits:
 1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één huishouden;
- h. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, met dien verstande dat:
 1. per geval dient vast te staan dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
 2. de locatie dient te zijn gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
 3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig mag aantasten.
- i. het realiseren van een buitenrijbaan bij agrarische bedrijven en woningen, waaronder begrepen bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven, mits:
 1. het oppervlak van het betreffende bouwperceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
 2. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde woning of agrarisch bedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
 3. de buitenrijbaan binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak van een woning of niet-agrarisch bedrijf wordt gesitueerd, of direct aansluitend aan de achterzijde van de bebouwing (vanaf de weg gezien);
 4. de buitenrijbaan landschappelijk wordt ingepast;
 5. de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 6. de afstand van een mestopslag tot een woning van derden mag ingeval van een hobbymatige buitenrijbaan niet minder dan 25 meter bedragen;
 7. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 8. de bouwhoogte van de buitenrijbaan en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die samenhangen met de buitenrijbaan, niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

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 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht voor 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning 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 in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 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 in lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Oostromsdijkje 7 in Werkhoven van de Gemeente Bunnik.