

bestemmingsplan
Oostdorperweg 199 en 199a (herstel
woonbestemming bestemmingsplan
Landelijk Gebied 2015)
Gemeente Wassenaar

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg199-VG01

Datum: 2024-03-13

Contactpersoon Buro SRO: dhr. T.J. Oostrom | T. Ponse

Kenmerk Buro SRO: SR230365

Opdrachtgever: Gemeente Wassenaar

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	11
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Wonen - 2.....	13
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3.....	16
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie	19
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristieke of beeldbepalende zaak.....	22
3 Algemene regels	24
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8 Algemene bouwregels	24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	26
Artikel 12 Overige regels.....	27
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 13 Overgangsrecht	29
Artikel 14 Slotregel.....	29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 199 en 199a (herstel woonbestemming bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015)' met identificatienummer NL.IMRO.0629.BPOostdorperweg199-ON01 van de Gemeente Wassenaar.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan- uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat, welk gebouw in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en onderscheiden kan worden van de woning, functionele ondergeschiktheid aan de woning is niet vereist.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voorwaarden worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een aan huis gebonden beroep en een vrij beroep worden in de praktijk als synoniem gezien. Hiermee wordt bedoeld een dienstverlenend beroep, dat in een woning, aan- en/of uitbouw of (vrijstaand) bij- gebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en waarbij de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voorbeelden zijn: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig en juridisch of daarmee gelijk te stellen gebied en beroepen op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied. Een seksinrichting is uitgesloten. Detailhandel is uitgesloten uitgezonderd bepaalde verkoop die een relatie heeft met het beroep en die ondergeschikt is aan de activiteit.

1.7 achtergevel:

de tegenover de voorgevel gelegen gevel of, als niet duidelijk is welke gevel als zodanig moet worden aangemerkt, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.8 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oudere tijden.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed and breakfast:

een activiteit waarbij het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvindt in de woning of woonschip en ondergeschikt is aan de woonfunctie.

1.11 beeldbepalende zaak:

Een beeldbepalende (of karakteristieke) zaak is een zaak, geen monument zijde, waarvan de hoofdvorm van algemeen belang is:

- als kenmerkende uitdrukking van een bepaalde bouwwijze, architectuur, verkaveling of typologie;
- als kenmerkend overblijfsel van de historische ontwikkeling;
- en als zodanig is aangewezen in het bestemmingsplan.

1.12 bedrijf:

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze regels eveneens als bedrijf aangemerkt.

1.13 bedrijfsmatige activiteiten:

bedrijfsmatige activiteiten - geen dienstverlening zijnde - en ambachtelijke verzorgende bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk.

1.14 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw, behorende tot een volwaardig bedrijf dat binnen het bestemmingsvlak actief is. De woning is bestemd voor de huisvesting van één of meerdere personen die feitelijk en duurzaam is belast met de dagelijkse bedrijfsvoering en wiens aanwezigheid gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de bedrijfsvoering ter plekke noodzakelijk is.

1.15 bestand:

- a. bestaande maten en bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel toe te staan krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde 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 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij een woning behorend, al of niet daarvan vrijstaand gebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en onderscheiden kan worden van de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd; functionele ondergeschiktheid aan de woning is niet vereist.

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

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 bruto vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject, gemeten volgens NEN 2580, op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.27 commissie voor Welstand en Cultureel Erfgoed (WCE):

de door Burgemeester en wethouders ingestelde commissie voor advies inzake behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van monumenten in de gemeente Wassenaar.

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.29 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 dakkapel:

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

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen die worden aangeschaft voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 dienstwoning:

een woning, in of bij een gebouw of op of bij een terrein, behorende tot een volwaardig bedrijf dat binnen het bestemmingsvlak actief is. De woning is bestemd voor de huisvesting van een persoon die daadwerkelijk en duurzaam is belast met de dagelijkse bedrijfsvoering binnen het bestemmingsvlak, en moet daar, gelet op die bedrijfsvoering ter plekke, noodzakelijk zijn.

1.33 eengezinswoning:

een gebouw dat uitsluitend bestaat uit één woning.

1.34 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw.

1.35 gebouw:

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

1.36 horeca:

- a. restaurant, café, cafetaria, snackbar of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijzen worden bereid en verstrekt overwegend voor nuttigting ter plaatse, een en ander met uitzondering van discotheek of soortgelijke inrichting, en

- b. hotel, pension of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt.

1.37 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.

1.38 karakteristieke zaak:

Een karakteristieke (of beeldbepalende) zaak is een zaak, geen monument zijnde, waarvan de hoofdvorm van algemeen belang is:

- als kenmerkende uitdrukking van een bepaalde bouwwijze, architectuur, verkaveling of typologie;
- als kenmerkend overblijfsel van de historische ontwikkeling;
- en als zodanig is aangewezen in het bestemmingsplan.

1.39 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals deze in het kader van de verlening van een omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders wordt bepaald.

1.40 maatvoering:

inhoud, oppervlakte en/of goot- en bouwhoogte van een gebouw of overige bouwwerken.

1.41 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.42 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.43 overig bouwwerk:

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

1.44 pand:

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

1.45 peil:

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdam Peil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.46 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.47 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 straatmeubilair:

(overige) bouwwerken voor openbare nut, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, verkeerslichten, lantaarnpalen;
- b. abri's, mupi's, kunstwerken, zitbanken, bloembakken en speeltoestellen;
- c. kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen voor de energievoorziening, voor telecommunicatie (techniekkasten) en brandkranen;
- d. onder- en bovengrondse afvalinzamelsystemen;
- e. draagconstructies voor reclame tot een hoogte van 3 m.

1.49 tuin:

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen.

1.50 voorgevel:

de naar een (openbare) weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan een zijde naar een (openbare) weg is gekeerd en/of er geen sprake is van een (openbare) weg in de nabije omgeving, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s).

1.51 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren);

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

Indien het terrein voor en achter het gebouw niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel.

Bij kopgevels, zijnde de kortste gevel(s) van een gebouw of bouwblok, wordt geen goothoogte gemeten. Dwarskappen (bij meer dan twee kopgevels) dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm en dus te voldoen aan de maximaal toegestane goothoogte;

2.4 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 afstanden onderling:

De afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstanden van bouwwerken tot de (zijdelingse) erfscheiding en perceelsgrenzen, en de afstanden van bouwwerken tot de as van de openbare weg of het hart van een leiding worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

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 de oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenste horizontale projecties van de dakconstructie;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels, inclusief erkers, (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 de bebouwde oppervlakte:

De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle bebouwing op het bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt opgeteld;

2.10 afstand vanaf bouwgrenzen:

Bij het bepalen van afstanden vanaf een voorgevel-, zijgevel-, of achtergevelbouwrens of de lijn van een bouw- of bestemmingsvlak: de afstanden worden gemeten vanaf het hart van de op de verbeelding aangegeven lijnen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden buiten beschouwing gelaten ondergeschikte bouwdelen als:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en erkers, mits de overschrijding van bouw- cq. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- balkons, koekoeken, schoorstenen, luifels en ventilatiekanalen, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- overstekende daken, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,80 meter bedraagt. Voor overstekende daken van bijgebouwen geldt een maat van 0,50 meter;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. eengezinswoningen c.q. dienstwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - eengezinswoningen/dienstwoningen';
- c. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- d. ruimte voor een bed and breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- e. water;
- f. bij de bestemming behorende overige bouwwerken, erven en tuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op gronden als bedoeld in artikel 3 lid 1 mogen uitsluitend eengezinshuizen/dienstwoningen worden gebouwd. De woningen moeten worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd. Per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan twee.

3.2.2 Goot- en bouwhoogte

De goot- en de bouwhoogte van de woningen mogen niet meer bedragen dan bestaand aanwezig was op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De oppervlakte van de woningen mag buiten het bouwvlak worden uitgebreid met een aan- of uitbouw. Deze uitbreiding mag alleen achter de voorgevel worden gerealiseerd. De uitbreiding mag maximaal 15% van de oppervlakte van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak bedragen. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte van de aan- en/of uitbouw mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van de aan- en/of uitbouw tot de zijdelingse perceelgrens /-grenzen moet minimaal 3 m bedragen, tenzij de uitbreiding tenminste 5 m achter de voorgevel wordt opgericht.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erfscheidingen die vóór de voorgevel zijn gelegen bedraagt maximaal 1 m.
- b. De bouwhoogte van de overige erfscheidingen mag maximaal 2 m bedragen. Voor entreehekken geldt een maximum bouwhoogte van 2,50 m.
- c. De bouwhoogte van de resterende overige bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

3.2.5 Zwembaden

Onoverdekte zwembaden en de daarbij behorende overige bouwwerken zijn toegestaan, waarbij:

- a. per woning maximaal één zwembad is toegestaan;

- b. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van het onbebouwde perceel tot een maximum van 65 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een zwembad maximaal 0,50 m mag bedragen;
- d. een zwembad moet minstens 5 m achter de voorgevelbouw grens of een in het verlengde daarvan te trekken lijn worden gesitueerd;
- e. de afstand van een zwembad tot een perceelgrens en/of erfscheiding ten minste 5 m moet bedragen.

3.2.6 Verboden bouwwerken

Tennisbanen, paardenbakken, langeerruimten en/of paddocks en de daarbij behorende overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen ten opzichte van monumenten waarbij kan worden geëist, dat:
 1. gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel;
 2. gebouwen worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
 3. gebouwen zodanig worden gesitueerd dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de visuele waarde van het te beschermen object (overigens met inachtneming van het elders in het plan bepaalde);
- b. de situering van de in/uitrit, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- c. de situering van parkeervoorzieningen;
- d. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- e. de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de bebouwing binnen de bestemming.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in [artikel 9](#) (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

3.4.2 Werkrumtes aan huis gebonden beroep

Werkrumtes voor een aan huis gebonden beroep zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de werkrumtes zijn alleen in de woning toegestaan;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- c. de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 50 m²;
- d. er slechts een beperkte verkeer aantrekkende werking van mag uitgaan met dien verstande dat de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed.

3.4.3 Bed en breakfast

Het gebruik van een deel van de woning als bed en breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bed en breakfast is alleen in de woning toegestaan;
- b. het bruto vloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m².

3.4.4 Verbod combinatie werkruimtes en bed en breakfast

Het is niet toegestaan om in één woning zowel een gebruik als bedoeld in lid [artikel 3 lid 4.2](#) als een gebruik als bedoeld in lid [artikel 3 lid 4.3](#) te realiseren.

3.4.5 Bijgebouwen

Een bijgebouw bij een woning dient slechts voor bergings- en/of stallingsdoeleinden en mag in ieder geval niet worden gebruikt:

- a. als woning of gastenverblijf;
- b. ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
- c. als stalgebouw;
- d. bed & breakfast.

3.4.6 Bestaand strijdig gebruik

Reeds bestaand strijdig gebruik van bijgebouwen geeft geen recht op extra oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van bergings- en/of stallingsdoeleinden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 4 lid 2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 4 lid 3 sub b zijn van overeenkomstige toepassing.

4.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 4 lid 2.1 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de archeologische waarden, zoals onder artikel 4 lid 3 sub a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);

4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

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

4.4.1 Werkzaamheden

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, ophogen, verwijderen van oude funderingen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het ondergronds slopen waarbij er funderingspalen verwijderd, getrokken of afgebroken worden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

4.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in [artikel 4 lid 4.1](#), is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in [artikel 4 lid 3](#), sub a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

4.4.3 Selectiebesluit

De uitzonderingen zoals genoemd in [artikel 4 lid 4.2](#) onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van [artikel 4 lid 4.5 sub c](#) zijn van overeenkomstige toepassing.

4.4.4 Advies

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in [artikel 4 lid 4.2](#) onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

4.4.5 Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

- a. de werkzaamheden waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op artikel artikel 4 lid 4.5 sub b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
 - 2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
 - 3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
 - 4. doen van opgravingen waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen;
 - 5. begeleiding van de activiteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen.

4.4.6 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 3 en artikel 4 lid 4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlagen bij de regels bijlage 1. Daar waar in bijlage 1 wordt gesproken over bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2015' met bijbehorend artikel 53 en bijlage 6, wordt in dit geval ook verstaan het bestemmingsplan 'Oostdorperweg 199 en 199a' met bijbehorend artikel 5 en bijlage 1;
- b. Voor zover dit op de verbeelding is aangegeven zijn de gronden, panden en objecten mede bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze nader aangegeven bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
- c. Voor zover de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn deze dubbelbestemmingen nevensgeschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangenafweging moeten worden gemaakt.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen

Het bouwen op de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden is mogelijk indien in aanvulling op de regels van de onderliggende bestemmingen voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde onder a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. bouwwerken als bedoeld in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het pand of object, zoals beschreven in bijlage 2 niet wordt aangetast en er hieromtrent een advies is verkregen van de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- f. indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
- g. afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is slechts toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het pand of object, zoals beschreven in bijlagen bij de regels bijlage 2 niet wordt aangetast en er hieromtrent een advies is verkregen van de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

5.2.2 Slopen

Slopen van bouwwerken als bedoeld in artikel 5 lid 1 kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een aantasting van de waarde;

- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die verloren gaan;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde onder a en b adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden;
- e. indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting.

Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- b. voor de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de diverse functies in relatie tot de cultuurhistorische waarden binnen het betreffende deel van het plangebied.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde onder a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. aan de omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden.

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

5.5.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het bepaalde bij de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde bestemming is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op de in [artikel 5 lid 1 sub a](#) bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van houtopstanden of het anderszins bebossen van gronden;
- g. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatieleidingen of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- i. het graven, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 5 lid 5.1](#) is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

5.5.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 5.1](#) is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het agrarisch belang en het belang van de openbare drinkwatervoorziening, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen, dan wel dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarden zal optreden.

5.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 5.1](#) en gelegen in gebieden bedoeld in [artikel 5 lid 5.1](#) wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan een daartoe bevoegde deskundige.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' te verwijderen als dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de WCE.

Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie - Karakteristieke of beeldbepalende zaak

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie - Karakteristieke of beeldbepalende zaak' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals zijn beschreven in de bijlagen bij de regels bijlage 2.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden is mogelijk indien in aanvulling op de regels van de onderliggende bestemmingen voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde onder a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. bouwwerken als bedoeld in artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het pand of object, zoals beschreven in bijlage 2 niet wordt aangetast en er hieromtrent een advies is verkregen van de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- f. indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
- g. afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is slechts toegestaan indien de cultuurhistorische waarde van het pand of object, zoals beschreven in bijlagen bij de regels bijlage 2 niet wordt aangetast en er hieromtrent een advies is verkregen van de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde onder a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. aan de omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Slopen van bouwwerken als bedoeld in artikel 6 lid 1 kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een aantasting van de waarde;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die verloren gaan;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde onder a en b adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden;
- e. indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming Waarde - Cultuurhistorie te verwijderen indien dat op basis van nader verkregen cultuurhistorische kennis wenselijk is. Hiervoor geldt de volgende regel:

- a. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen, waarbij er voor het verlenen van de vergunning een positief advies noodzakelijk is.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maatafwijkingen (bouwhoogte en afstand)

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige bouwhoogte of afstand tot een ander gebouw of een grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum bouwhoogte of minimum afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

8.2 Profielen

- a. Van een gebouw, waarvoor een maximum goothoogte geldt, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 45° met de horizon, dan wel de voor het betreffende gebouw in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen, antennes en schoorstenen buiten beschouwing blijven.
- b. Van dakkapellen – uitsluitend toegestaan op het dakvlak – mag per dakvlak de lengte niet meer bedragen dan 50% van het naar de weg gekeerde dakvlak (voorzijde) en 75% van het niet naar de weg gekeerde dakvlak (achterzijde). Op bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a, met dien verstande dat de in dat lid genoemde hoeken van 45° maximaal 60° mogen bedragen. Deze bevoegdheid geldt niet voor de in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

9.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, voor zover dit niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan en met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
 3. goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover dit een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van in het plan toegestane bestemmingen.
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 1](#) en [artikel 9 lid 2](#) indien strikte toepassing van de regel zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Bouwwerken van algemeen nut

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut mits de inhoud niet meer bedraagt dan 75 m³, de goothoogte niet meer dan 3,50 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,00 meter.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt niet verleend indien daardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden of kunnen worden beperkt en/of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

10.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in deze regels ten aanzien van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten en afmetingen tot een maximum van 10%, indien in verband met de realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvraag, de afwijking noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden; deze afwijking mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning voor afwijking;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bebouwingsgrenzen of aanduidingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen de bebouwingsvlakken, waarbij:
 1. de grenzen met niet meer dan 3 m mogen worden verschoven;
 2. de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven, als burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan de procedure als omschreven in artikel 62 (Procedureregels);

3. de in dit lid bedoelde afwijking mag niet leiden tot een feitelijke vergroting van bestemmings- of bouwvlakken;
- c. de bouw van overige bouwwerken ten dienste van de telecommunicatie, mits:
 1. deze overige bouwwerken van geringe horizontale afmetingen zijn;
 2. de bouwhoogte, bij vrijstaande bouwwerken, niet meer dan 40 m bedraagt, de locatie past binnen het gemeentelijk antennebeleid en burgemeester en wethouders toepassing hebben gegeven aan de procedure als omschreven in artikel 62 (Procedureregels);
 3. de bouwhoogte, in het geval het overig bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de maximaal toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter overschrijdt;
 - d. de bouw van overige bouwwerken ten dienste van het landelijk alarmeringsnetwerk waarbij:
 1. de bouwhoogte bij vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25 meter;
 2. de bouwhoogte, in het geval het overig bouwwerk op een ander gebouw wordt geplaatst, de maximaal toegelaten bouwhoogte van dat gebouw met niet meer dan 6 meter overschrijdt;
 - e. het plaatsen van lichtmasten voor openbare straatverlichting, verkeersborden en -geleiders tot een bouwhoogte van 10 meter;
 - f. de bouw van straatmeubilair binnen bestemmingen waar dit niet rechtens is toegestaan;
 - g. de bouw van bergbezinkbassins met een inhoud van niet meer dan 1000 m³;
 - h. de bouw van peilputten, behorende bij de (diepinfiltratie van de) waterwinning;
 - i. het vereiste om binnen de bestemming te voorzien in de eigen parkeerbehoefte, als kan worden aangetoond dat elders structureel over voldoende parkeerruimte kan worden beschikt.

10.3 Algemene voorwaarden

- a. Aan de onder artikel 10 lid 2 genoemde afwijkingsmogelijkheden zal slechts medewerking worden verleend indien daardoor:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van de bestemming(en) waarop de aanvraag betrekking heeft, en
 2. geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische en ecologische waarden wordt gedaan, en
 3. niet een onevenredige verspreiding van gecultiveerde elementen over het gebied ontstaat.
- b. Bij de bestemmingen die op de kaart slechts zijn voorzien van een bebouwingsvlak en waarbij de aangrenzende (kadastrale) gronden deel uitmaken van de gebiedsbestemming waarin zij zijn gelegen wordt ten aanzien van de geboden mogelijkheden voor het bouwen en de aanleg van voorzieningen uitgegaan van het concentratiebeginsel waarbij als uitgangspunt geldt dat de gebouwen en voorzieningen zodanig dienen te worden gesitueerd dat er sprake blijft van een functionele en ruimtelijke eenheid. Van dit uitgangspunt kan worden afgeweken indien andere belangen direct verband houdend met de gebiedsbestemming waarop de aanvraag betrekking heeft, zoals natuurwaarden, landschappelijke waarden of cultuurhistorische waarden daartoe aanleiding geven.
- c. Ingeval binnen de gebiedsbestemming tevens sprake is van een andere bestemming blijven de voor die andere bestemming geldende regels onverminderd van toepassing, zodat in voorkomende gevallen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, burgemeester en wethouders voorgeschreven advies dienen in te winnen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het in geringe mate, doch met niet meer dan 10 m afwijken van een bestemmingsgrens indien en voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- b. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m³, een goothoogte van ten hoogste 3,50 meter en een hoogte van ten hoogste 5 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van artikel 10 lid 1, niet kunnen worden gebouwd;
- c. het afwijken van de maatvoeringen als opgenomen in de bouwregels van de artikelen in regels hoofdstuk 2 met ten hoogste 20%, indien in verband met realisering van de bestemming of ingekomen bouwaanvragen de afwijking gewenst of noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van derden; deze wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder verleende afwijking; uitgangspunt voor de afwijking is de normstelling als opgenomen in de bouwregels van de artikelen in regels hoofdstuk 2 (bouwmogelijkheden "als recht");
- d. het wijzigen van de in het plan gegeven bepalingen omtrent de situering van bedrijfswoningen, de in het plan opgenomen voorwaarde voor wat betreft de afstand tot de bij het bedrijf behorende bebouwing en voor wat betreft de uitweg, als dit noodzakelijk is in verband met voorwaarden die worden gesteld vanuit sectorale wetgeving zoals de maximaal toegestane gevelbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- e. een andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen en bebouwingsvlakken, als bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- f. het schrappen op de verbeelding van de in artikel 4 bedoelde bestemming, indien uit nader onderzoek is gebleken dat, hetzij geen sprake is van een 'archeologisch waardevol gebied', hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- g. Alvorens toepassing te verlenen aan deze bepaling winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- h. Alvorens de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast horen Burgemeester en wethouders een agrarisch deskundige en/of een deskundige inzake natuur en landschap en/of een deskundige inzake cultuurhistorie.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemene parkeerregel

12.1.1 Parkeerregel

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van gebouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang van de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, zoals deze zijn opgenomen in CROW publicatie 317, of de rechtsopvolgers hiervan.

12.1.2 Afwijking van parkeerregel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1.1 indien

- a. op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien en deze in stand wordt gehouden en;
- b. aangetoond wordt dat dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de directe omgeving.

12.2 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van

bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

12.3 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Indien en voor zover dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van: Waarde - Archeologie 3, Waarde - Cultuurhistorie en Waarde – Cultuurhistorie - Karakteristieke of beeldbepalende zaak.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Oostdorperweg 199 en 199a (herstel woonbestemming bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015)'.