

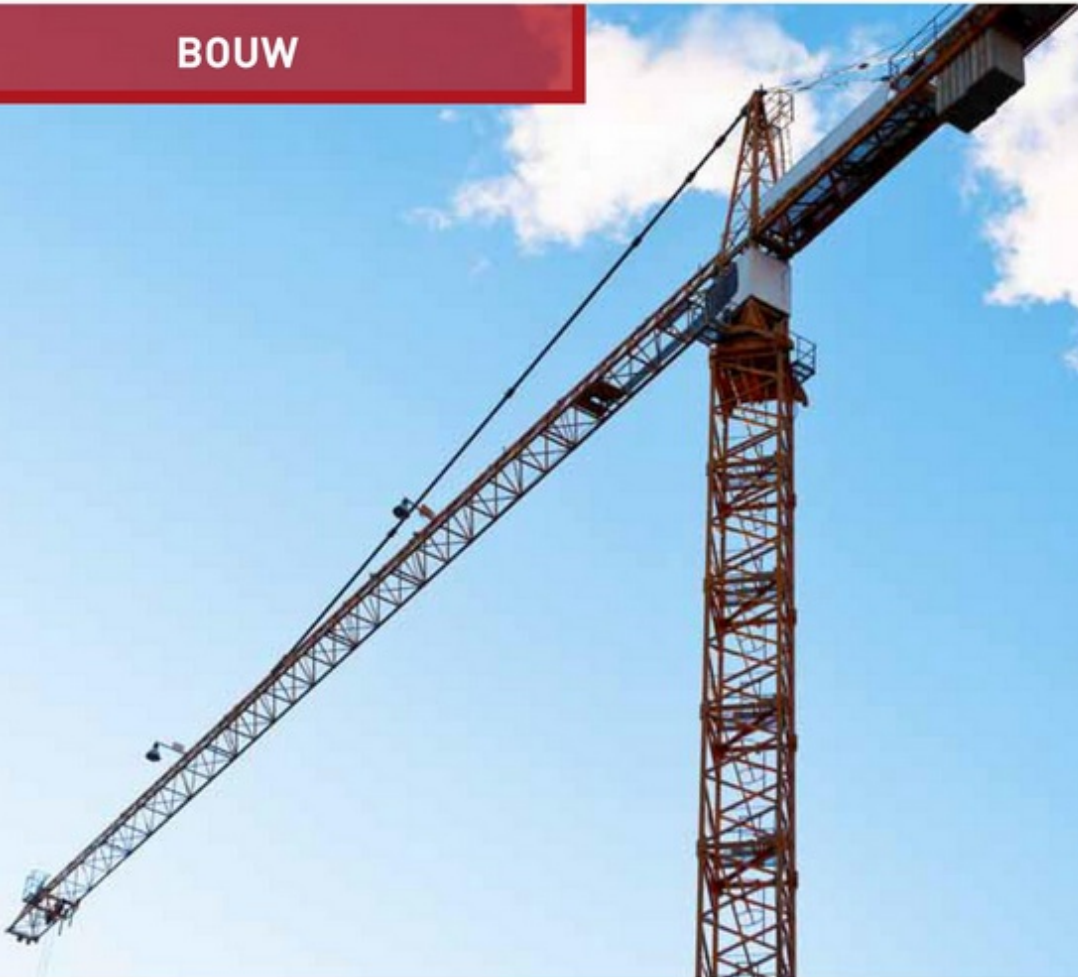


**& RESULTAAT**

## **WIJNGAARDEN, WESTEINDE 22**

bestemmingsplan

**BOUW**







Oostwijk 5  
5406 XT Uden

Postbus 511  
5400 AM Uden

0413 33 68 00  
info@dlvadvies.nl

[www.dlvadvies.nl](http://www.dlvadvies.nl)

## Wijngaarden, Westeinde 22

bestemmingsplan

Vastgesteld

### **Projectleider Bouw**

Dhr. C. de Ruijter

### **Adviseur Ruimtelijke Ordening**

Dhr. K. Oostendorp

### **Datum:**

19 maart 2024

## Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Planregels</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>11</b> |
| Artikel 3 Wonen                             | 11        |
| Artikel 4 Waarde - Archeologie 2            | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>18</b> |
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel               | 18        |
| Artikel 6 Algemene bouwregels               | 19        |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels           | 20        |
| Artikel 8 Algemene aanduidingsregels        | 21        |
| Artikel 9 Algemene afwijkingsregels         | 22        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>23</b> |
| Artikel 10 Overgangsrecht                   | 23        |
| Artikel 11 Slotregel                        | 24        |

## Planregels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan "Wijngaarden, Westeinde 22" met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPWesteinde22WGD-VG01 van de gemeente Molenlanden;

#### **1.2      bestemmingsplan**

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

#### **1.3      aan huis gebonden bedrijf**

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

#### **1.4      aan huis gebonden beroep**

het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

#### **1.5      aanbouw**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.6      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;

#### **1.7      aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.8      agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen productiegerichte paardenhouderijen;

#### **1.9      archeologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

#### **1.10      bebouwing**

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

#### **1.11      bed & breakfast**

het verstrekken van logies met ontbijt;

#### **1.12      bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

#### **1.13      behoudenswaardige panden of ensembles van panden**

pand of ensemble van panden die dankzij hun architectonische kwaliteit en situering in de stedenbouwkundige structuur een bijdrage leveren aan de karakteristiek van het veenweidegebied;

**1.14 bestaand**

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.17 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;

**1.18 bijgebouw**

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

**1.19 boerderij(gebouw)**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

**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 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;

**1.27 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.28 detailhandel**

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

#### **1.29 dienst- of bedrijfswoning**

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

#### **1.30 dierenpension**

een tijdelijke opvangplaats voor huisdieren, waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld na vakantie;

#### **1.31 erf**

al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

#### **1.32 extensief recreatief medegebruik**

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen; bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.;

#### **1.33 gebouw**

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

#### **1.34 geurgevoelige objecten**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

#### **1.35 hondenkennel**

een bedrijf gericht op het africhten, fokken en verzorgen van honden;

#### **1.36 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;

#### **1.37 horeca**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

#### **1.38 hoveniersbedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

#### **1.39 kampeerboerderij**

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een (voormalig) agrarisch bedrijf;

#### **1.40 kampeermiddel**

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf - niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut - en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.41 kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil;

**1.42 kinderboerderij**

een voorziening waar ter wille van kinderen dieren worden gehouden;

**1.43 kleinschalig kamperen/kamperen bij de boer**

een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 15 standplaatsen, niet zijnde stacaravans, gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober;

**1.44 kleinschalige horecagelegenheid**

theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde;

**1.45 kwekerij**

een agrarisch bedrijf, deels grondgebonden, deels niet-grondgebonden, gericht op het kweken en verkopen van planten en bloemen;

**1.46 landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

**1.47 loon(werk)bedrijf**

een bedrijf dat - voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen - diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

**1.48 manege**

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden, en waarbij hieraan ondergeschikt horeca is toegestaan;

**1.49 mestbewerking**

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

**1.50 mestverwerking**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen;

**1.51 natuurwaarde**

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

**1.52 nevenfunctie / nevenactiviteit**

naast de hoofdfunctie van een agrarisch bedrijf functionerende bedrijfstak, welke dient bij te dragen aan het inkomen van het agrarische bedrijf; ondergeschikt dient te zijn aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf in inkomsten, oppervlakte en/of tijdsbesteding en verbonden dient te zijn aan het boerenland/boeren erf (erf en/of overige gronden);

**1.53 ondersteunende horeca**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

**1.54 paardenbak**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

#### **1.55 poldersport**

dagrecreatieve activiteiten op agrarische gronden met vaste voorzieningen, zoals hindernisbanen en teambuilding;

#### **1.56 recreatief medegebruik**

een recreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

#### **1.57 recreatiewoning**

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

#### **1.58 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.59 staat van bedrijfsactiviteiten**

de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en die van deze regels deel uitmaakt;

#### **1.60 staat van horeca-activiteiten**

de Staat van horeca-activiteiten, zoals is opgenomen in bijlage 2 bij deze regels en die van deze regels deel uitmaakt;

#### **1.61 standplaats**

een deel van een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een verblijfsrecreatieve voorziening zoals een kampeermiddel en stacaravan, inclusief bij dat kampeermiddel of stacaravan behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten;

#### **1.62 trekkershut**

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.63 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.64 verblijfsrecreatie**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

#### **1.65 verkoop streekeigen producten**

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt;

#### **1.66 verkoopvloeroppervlak**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

#### **1.67 volkstuinen**

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

**1.68 voorgevel**

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.69 vrachtwagen**

hieronder wordt verstaan zowel het trekkende deel (de truck) als de oplegger(combinatie);

**1.70 Wet geluidhinder**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

**1.71 woning/wooneenheid**

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

**1.72 zorgboerderij**

de opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.2      de bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.3      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6      de hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk**

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

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

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

### **2.9      peil**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst:  
de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:  
de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein;

### **2.10    vloeroppervlak**

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

### **2.11    ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in artikel 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in artikel 3.1.1.

##### a Aan huis gebonden beroep

Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>. De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.

##### 3.2.2 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

##### 3.2.3 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

| Woningen                                 | Min.              | Max.   |
|------------------------------------------|-------------------|--------|
| Goothoogte                               | n.v.t.            | 6 m    |
| Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens | 2 m               | n.v.t. |
| Inhoud                                   | Zie artikel 3.2.2 |        |

| Bijgebouwen en overkappingen bij de woning | Min.   | Max.               |
|--------------------------------------------|--------|--------------------|
| Bebouwde oppervlakte                       | n.v.t. | 75 m <sup>2*</sup> |
| Goothoogte                                 | n.v.t. | 12 m               |

*\* ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m<sup>2</sup>.*

met dien verstande dat bijgebouwen en overkappingen bij de woning uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden opgericht.

| Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde                | Max. |
|------------------------------------------------------------------|------|
| Hoogte erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de woning  | 1 m  |
| Hoogte overige erfafscheidingen                                  | 2 m  |
| Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 6 m  |

### 3.2.4 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- de voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- de bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### 3.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

## 3.3 Nadere eisen

### 3.3.1 Cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het ter plaatse aanwezige cultuurhistorische pand, onevenredig wordt aangetast.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 75 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is sloop van gebouwen met cultuurhistorische waarden niet toegestaan.

### 3.4.2 Situering voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen op een grotere afstand dan 15 m van de voormalige voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- c. er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. voor detailhandel;
- c. voor verblijfsrecreatie;
- d. als seksinrichting;
- e. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- f. het realiseren van paardenbakken;
- g. het parkeren van vrachtwagens.

#### **3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

- a. Als strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de in artikel 3.1 omschreven doeleinden voor een periode langer dan één jaar.
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing indien wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing volgens het ten behoeve van dit plan opgestelde en goedgekeurde landschappelijk inrichtingsplan, zoals is opgenomen in bijlage 3 van deze regels, en deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 Aan huis gebonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep/bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

#### **3.6.2 Paardenbak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder f teneinde het realiseren van een paardenbak toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand

- van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. het gebruik van een paardenbak is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. de omvang van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- g. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

### **3.6.3 Bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.5.1 ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
- b. de bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

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

### **3.7.1 Omgevingsvergunningplicht**

Het is verboden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema onder 19.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

### **3.7.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

### **3.7.3 Verlening**

De in artikel 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 3.1.

Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 19.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het College van burgemeester en wethouders eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

### **3.7.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden**

|                                                          |                                                        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b> | <b>Criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'</p> | <p>door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen mogen geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben.</p> <p>Sloop van gebouwen kan worden toegestaan in de volgende gevallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;</li> <li>2. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;</li> <li>3. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden.</li> </ol> <p>Ter afweging van het bovenstaande wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

### **4.2      Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
  3. het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b, onder 1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie volgende is vastgesteld;
  4. het bepaalde in dit lid onder b, onder 1 en in dit lid onder b, onder 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    - 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;
    - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
    - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### **4.3.1      Verbodsbepaling**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;

- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

#### **4.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod van artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 4.2 in acht is genomen, en/of ;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, en/of ;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd, en/of ;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of ;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **4.3.3 Voorwaarden**

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 5      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 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Afstand bebouwing tot wegen en waterlopen**

#### **6.1.1      Wegen**

Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing, anders dan vervangende nieuwbouw, te situeren binnen een afstand van:

- a. 50 meter langs wegen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg';
- b. 15 meter langs wegen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg';

De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.

Dit verbod geldt niet voor bouwwerken die worden opgericht binnen en conform de regels van de bestemming 'Verkeer'.

#### **6.1.2      Waterlopen**

In verband met het toezicht en onderhoud van boezemwater en (hoofd)watergangen (beide bestemd tot 'Water') mag er binnen de beschermingszone geen bebouwing worden geprojecteerd. Tot de beschermingszone voor boezemwater en hoofdwatgangen, als bedoeld in de keur waterbeheer van de waterbeheerder, worden gerekend de stroken grond ter breedte van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenkant van de taluds. Voor alle andere watergangen geldt een breedte van 1 meter.

### **6.2      Milieu**

#### **6.2.1      Wet geluidhinder verkeerslawaaai**

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Parkeren**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

### **7.2      Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      Wetgevingszone**

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. "wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied";
- b. "wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint";

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Nutsvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

### **9.2      Baggerdepots**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Bos';
- b. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschaps- en natuurwaarden;
- f. er vindt geen aantasting plaats van de waterstaatsdoeleinden.
- g. Alvorens medewerking aan de ontheffing wordt verleend, wordt de waterbeheerder gehoord.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10      Overgangsrecht**

#### **10.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a 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.

#### **10.2      Overgangsrecht gebruik**

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

## **Artikel 11      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Wijngaarden, Westeinde 22".



