



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Hofdijklaan 13 Oud Ade”

Planstatus:	vastgesteld
Versiedatum:	25-10-2021
Vaststellingsdatum:	29-11-2021
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.BPHOFDIJKLAAN13-VAS1
Auteur:	jwildschut

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3 Agrarisch met natuur- en landschapswaarden	14
Artikel 4 Water.....	16
Artikel 5 Wonen	18
Artikel 6 Leiding - Hoogspanning 1	21
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	23
3 Algemene regels	25
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	25
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	28
Artikel 13 Overige regels.....	29
4 Overgangs- en slotregels.....	30
Artikel 14 Overgangsrecht	30
Artikel 15 Slotregel	30

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Buitengebied West als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1884.BPHOFDIJKLAAN13-VAS1 van de gemeente Kaag en Braassem.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan-huis-gebonden beroep

de uitoefening van een beroep door de bewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 Achtererf

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

1.7 Agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden veehouderij: het, geheel of nagenoeg geheel op open grond, houden van melk- en ander vee alsmede het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waarbij het africhten van en de handel in paarden in ondergeschikte mate is toegestaan;
- b. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt, echter met insluiting van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers);
- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouw- of siergewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond; onder fruitteelt wordt mede verstaan het planten van hagen rondom fruitteeltpercelen;
- e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

- f. sierteelt: de teelt van siergewassen, alsmede van sierstruiken en sierbomen al dan niet met behulp van ondersteunend glas, tijdelijke kweektunnels, recirculatiebassins en planttafels doch zonder groot- of detailhandel in sierteeltgewassen;
- g. bollenteelt: de teelt van bollen;
- h. bosbouw: de teelt van bomen voor de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij: het kweken van gewassen of vissen, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht.

1.8 Agrarisch bedrijf bij wijze van deeltijd

een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij minder dan een halve arbeidskracht.

1.9 Ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook de verkoop en/of het leveren – als ondergeschikte nevenactiviteit – van goederen die verband houden met het ambacht zoals een kaasmakerij.

1.10 Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

het bewerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of vanuit de streek, voor zover deze karakteristiek zijn voor de streek.

1.11 Antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 Antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 Archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.14 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.15 Bebouwing

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

1.16 Bed & breakfast

het verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning en bijbehorende bijgebouwen of het hoofdgebouw.

1.17 Bedrijf

een inrichting, onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.18 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

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

1.19 Bestaande bouwwerken

legale bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmings-plan zijn of (mogen) worden gebouwd krachtens een rechtsgeldig verleende omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een bouwvergunning.

1.20 Bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan legaal aanwezige en/of vergunde gebruik.

1.21 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24 Bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 Bijbehorende bouwwerken

hieronder worden begrepen:

- aanbouw/uitbouw: een aan een hoofgebouw aangebouwd gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw is verbonden en door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
- bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofgebouw.

1.26 Bouwen

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

1.27 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 Bouwlaag

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

1.29 Bouwperceel

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

1.30 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 Bouwvlak

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

1.32 Bouwwerk

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

1.33 Buitenrijbaan

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, al dan niet voorzien van een hekwerk, ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden.

1.34 Cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.35 Dakkapel

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

1.36 Dakopbouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw als zijnde vergroting van de bestaande ruimten, niet op de begane grond.

1.37 Deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake land- en tuinbouw, cultuurhistorie, landschap, natuur en/of archeologie.

1.38 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.39 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.40 Dierenpension

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

1.41 Erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.42 Gebouw

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

1.43 Geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.44 Hobbymatige agrarische activiteiten

het gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten, zonder dat sprake is van een agrarisch bedrijf.

1.45 Hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.46 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.

1.47 Huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin of een gezin met inwonende familieleden) die continu een eenheid vormt;

1.48 Kampeermiddelen

een niet als een bouwwerk aan te merken, seizoensgebonden verblijfsrecreatief onderkomen, zoals tenten en toercaravans.

1.49 Kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.50 Kas

bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal, met een hoogte van 1,5 m of meer boven het maaiveld, ten behoeve van teelt van gewassen.

1.51 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.52 Kleinschalige natuurontwikkeling

de aanleg van kleine elementen zoals rietlandjes, schraallanden, moerasjes, plas-draszones, open water en bosschages van een zeer beperkte omvang ten behoeve van de natuur.

1.53 Landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, waterhuishouding, terreinvormen, levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding.

1.54 Natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen).

1.55 NEN

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

1.56 Nutsvoorzieningen

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

1.57 Opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.58 Overig bouwwerk

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

1.59 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand en een (overwegend) gesloten dak.

1.60 Paardenbak/buitenrijbaan

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining ten behoeve van het berijden, trainen en/of africhten van paarden.

1.61 Pand

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

1.62 Peil

1. ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.63 Perceel

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren.

1.64 Praktijkuitoefening

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.65 Rooilijn

1. de grens tussen de het bouwvlak en het bestemmingsvlak;
2. in overige gevallen; de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen dan wel (indien de voorgevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van zij- en voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.66 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.67 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als [bijlagen bij de regels bijlage 1](#) van deze regels deel uitmaakt.

1.68 Steiger

een bouwwerk in en boven het water bedoeld als aanlegplaats voor vaartuigen (aanlegsteiger) of als kleinschalige dagrecreatieve voorziening, zoals een zwem- en/of vissteiger.

1.69 Verblijfmiddelen

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans, tenten en andere soortgelijke constructies, voor zover geen bouwwerken en geen kampeermiddelen zijnde.

1.70 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.

1.71 Vloeroppervlak voor (neven)activiteiten

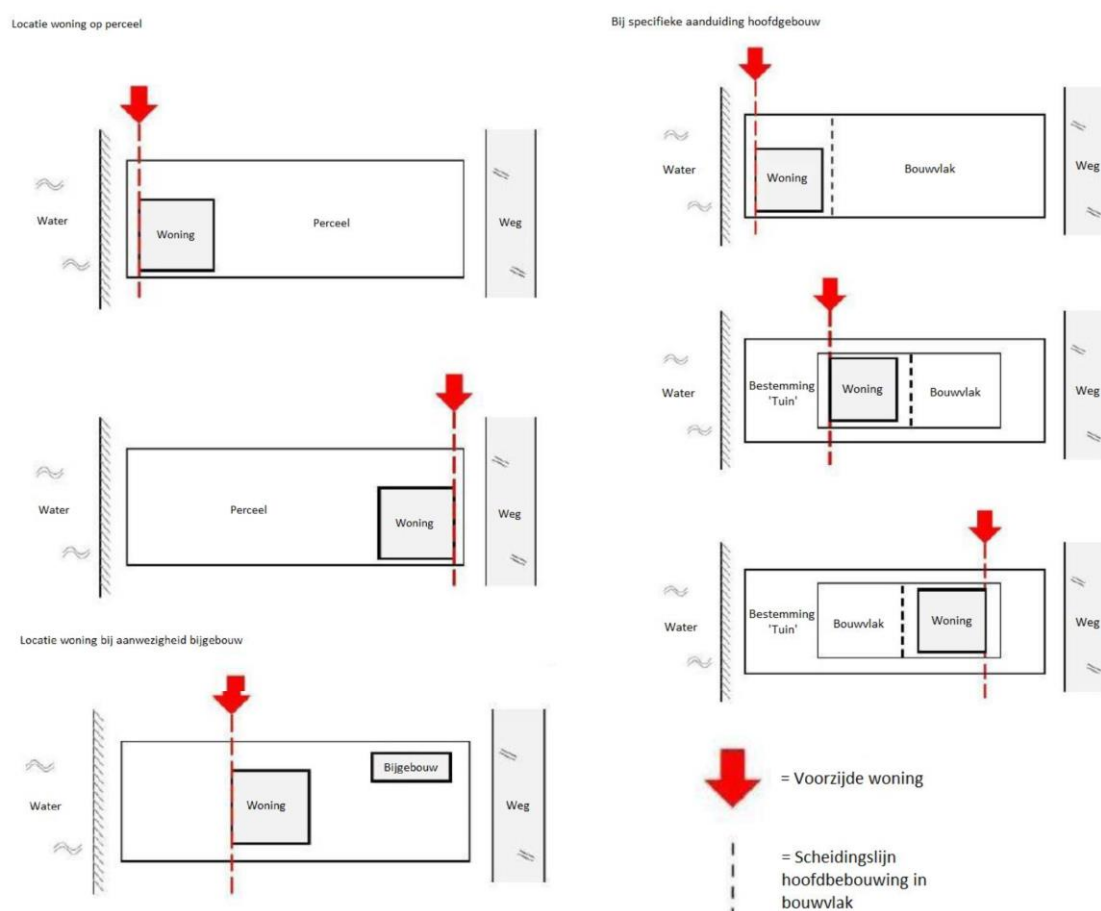
de totale oppervlakte van een (neven)activiteit, zoals een aan-huis-gebonden beroep, een ambachtelijke of nijverheidsactiviteit, een kapper-aan-huis, lesinstituut of (kleinschalige) horecagelegenheid met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, keukens, toiletten en overige dienstruimten.

1.72 Voedselbos

het in een bosecosysteem telen van gewassen, bomen en struiken welke nuttig zijn voor de mens;

1.73 Voorgevel

de naar de weg of waterweg gekeerde zijde van een gebouw; indien meerdere gevels naar de weg of waterweg zijn gekeerd: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, zoals verbeeld in onderstaande figuur.



1.74 Voorgevelrooilijn

de lijn die - evenwijdig aan de openbare weg - in het verlengde ligt van de voorgevel van het gebouw, dat het dichtst bij de weg is gelegen, gebouwen kleiner dan 6 m² niet meegerekend.

1.75 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.76 Woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.77 Zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 Goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 Hoogte van een windturbine

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

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

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

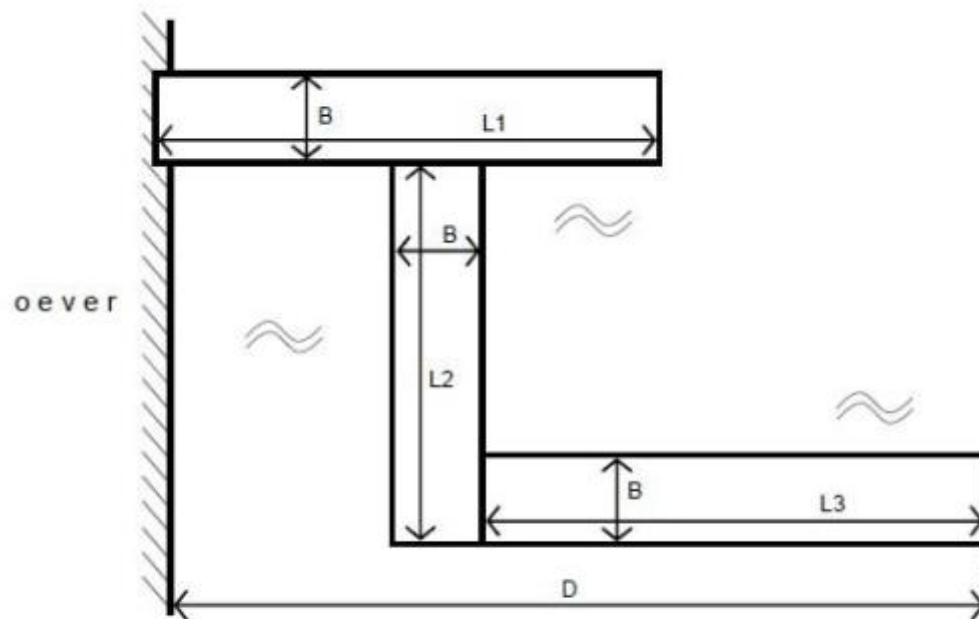
2.8 Vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.9 Breedte, lengte en diepte van een steiger

- a. Breedte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het kortste deel;
- b. Lengte: de afstand tussen de uiteinden van de steiger op het langste deel, bij meerdere steigeronderdelen, het totaal van de verschillende lengten;
- c. Diepte: de afstand van de oever tot het uiterste punt van de steiger, gemeten loodrecht op de oever.

STEIGER



$B =$ Breedte van de steiger

$D =$ Diepte van de steiger

$L_1 + L_2 + L_3 =$ Lengte van de steiger

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het kweken van gewassen en het houden van dieren, waaronder de aanleg van een voedselbos;
- b. ontsluitingswegen en parkeren;
- c. behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - energievoorziening': opwekking van duurzame energie en opslag van thermische en elektrische energie;
- e. ondergrondse nutsvoorzieningen en een propaantank;
- f. water en waterhuishouding.

met daaraan ondergeschikt:

- g. wandel- en fietspaden;
- h. kleinschalige natuurontwikkeling;
- i. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd overeenkomstig de volgende tabel:

	max. aantal	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
erf- en terrein- afscheidingen:					
- voor de voorgevelrooilijn					1 m
- buiten het bouwvlak					1,5 m
- elders					2 m
- toegangspoorten					2,2 m
windmolen buiten bouwvlak, ten behoeve van waterhuishouding	1				6 m

overkapping of gebouw, ten behoeve van gemeenschappelijke autostalling	1		75 m ²		3,50 m
nutsvoorziening			10 m ²		1,50 m
overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde					3 m

b. Ter plaatse van de aanduiding 'energievoorziening' mogen tevens worden gebouwd:

	max. aantal	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
windturbine, ten behoeve van energie-opwekking	1				15 m
voorzieningen voor de opslag van warmte en elektriciteit			35 m ²		2,3 m
(onderconstructies voor) zonnepanelen					3,5 m

c. Voor zover voorzieningen voor de opslag van warmte en elektriciteit gebruik maken van bestaande kelders, gelden in afwijking van de tabel onder b de afmetingen van de bestaande kelders als maximum, voor zover niet boven peil wordt gebouwd.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur;
- c. ondergeschikt groen;
- d. bruggen, dammen en duikers ten behoeve van verkeer;
- e. beschoeiingen;
- f. steigers.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing en scheepvaartbegeleiding met een hoogte van maximaal 3 m;
- b. voor (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiingen geldt een maximale hoogte van 30 cm;
- c. bruggen, dammen en duikers mogen alleen worden gebouwd bij kruisingen met wegen en watergangen of indien noodzakelijk voor de ontsluiting van een (agrarisch) perceel.
- d. per woning, waarvan het bouwvlak aansluit op de bestemming 'Water', mag maximaal 1 steiger gebouwd worden;
- e. de maximum breedte van de steiger bedraagt 1,2 m;
- f. de maximum lengte van de steiger bedraagt 7,0 m;
- g. de steiger mag niet meer dan 5,0 m vanaf de kade het water insteken;
- h. de steiger dient aan te sluiten op het bouwvlak van de betreffende woning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Maatvoering steigers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 2](#) onder e en f, ten behoeve van een andere maatvoering voor steigers, met inachtneming van het volgende:

- a. de lengte mag vergroot worden tot ten hoogste 15 m;
- b. de diepte mag vergroot worden tot ten hoogste 7 m;
- c. de steiger mag geen afbreuk doen aan de bestaande landschaps- en natuurwaarden;
- d. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

4.3.2 Locatie steigers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 2](#) onder h, ten behoeve van steigers voor bouwvlakken, waarbij het bouwvlak niet aansluit op de bestemming Water, maar gescheiden is van het water door een weg en/of een dijklichaam, met inachtneming van het volgende:

- a. voor het overige gelden de voorwaarden van [artikel 4 lid 2](#);
- b. de steiger dient in het verlengde van het bouwvlak gebouwd te worden;

- 
- c. de steiger mag de landschappelijke en natuurlijke waarden van de oevers en de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten;
 - d. de steiger of het gebruik ervan mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
 - e. de doorvaarbaarheid mag niet in het geding zijn.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in de sfeer van de energievoorzieningen als bedoeld in [artikel 3 lid 1 sub d](#);
- in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, hobbymatig agrarisch gebruik en ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;
- ter plaatse van de aanduiding 'waarde - cultuurhistorie': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- tuinen en erven;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water(huishouding), steigers, insteekhavens en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal toegestane woningen per bouwvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- het bouwperceel mag in geen geval voor meer dan 50% bebouwd worden;
- voor zover bijgebouwen niet op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot deze grens ten minste 2 m te bedragen;
- overigens geldt de maatvoering uit de volgende tabel, tenzij met maatvoeringsaanduidingen in de verbeelding anders is aangeduid:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
een woning	1.350 m ³		3,5 m	7,5 m
* aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij een woning		50 m ²	de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
* vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de woning			3 m	5 m
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevelrooilijn - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

- d. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder e bedraagt de maximale inhoud van een woning maximaal 750 m³ indien bij die woning vrijstaande bijgebouwen en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de zin van [Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht](#) worden opgericht.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan;
- b. een steiger mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van het gebruik op de aangrenzende gronden.

5.3.1 Voorwaardelijke bepaling

Een niet bestaande woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat sloop van de agrarische opstallen heeft plaatsgevonden zoals omschreven in de toelichting van dit plan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde [artikel 5 lid 1](#), ten behoeve van het toestaan van de in tabel 5.4.1 genoemde nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. bestaande cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 1 sub c](#), en landschappelijke waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- d. voor de in tabel 5.4.1 genoemde nevenfuncties mogen de in de tabel genoemde maximale vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen gebouwd/in gebruik genomen worden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m² aan vloeroppervlak per bouwperceel worden gebouwd/gebruikt;
- e. een buitenrijbaan of een uitloop is niet toegestaan binnen deze bestemming;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- g. er dient op eigen terrein en binnen het bestemmingsvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
- h. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;

Tabel 5.4.1 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	max. oppervlak in gebruik voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	300 m ²
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	-	100 m ²
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	-	400 m ²
Ambachtelijke bedrijven	-	200 m ²

5.4.2 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in tabel 5.4.1, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 5.4.1 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 5 lid 4.1](#).

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning I' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. in aanvulling op het gestelde onder a zijn tevens hoogspanningsmasten met een maximale hoogte van 55 m toegestaan;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 6 lid 2 sub b](#), indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

6.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 6 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 
- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in [artikel 6 lid 3](#) bedoeld;
 - b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van de leidingbeheerder aan te leveren.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. 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;
 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- b. ondergrondse bouwwerken worden niet meegeteld bij bepaling van de inhoudsmaat van woningen;
- c. de onderkant van het bouwwerk (exclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,2 m onder het peil;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; hetgeen door de aanvrager wordt onderbouwd met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie;
- e. de bepalingen in dit lid stellen geen beperkingen aan het maken van funderingen.

9.3 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen dient voldaan te worden aan de volgende bepalingen:

- a. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
- b. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
- c. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
- d. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2;
- b. het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. het gebruik van recreatieve onderkomens voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald;
- e. het afmeren/aanleggen van (plezier)vaartuigen bij wijze van (tijdelijke) opslag langer dan 1 week is niet toegestaan, met uitzondering van ten hoogste 2 vaartuigen per (bedrijfs)woning of recreatieonderkomen aangrenzend aan het betreffende perceel;
- f. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan, voor zover:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - 2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- g. per bouwvlak is ten hoogste één insteekhaven met steiger toegestaan;
- h. reclameborden, neonverlichting, lichtmasten en lichtbakken zijn niet toegestaan;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen is niet toegestaan;
- j. er mag geen sprake zijn van opslag van warmte en elektriciteit in zodanige omvang dat het [Besluit milieueffectrapportage](#), het [Besluit externe veiligheid inrichtingen](#) of het [Besluit risico's zware ongevallen 2015](#) hierop van toepassing is.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van [regels hoofdstuk 2](#) reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.2 Algemene randvoorwaarden

Afwijken is slechts mogelijk mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. blijkens een beeldkwaliteitsparagraaf of motivering voldaan wordt aan de richtpunten van de kwaliteitskaart als bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening;
- c. dit ruimtelijk inpasbaar is gelet op:
 1. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van het betreffende perceel en de aangrenzende percelen en bouwwerken;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het milieu;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond, dan wel de mogelijkheid van herstel van die waarden niet onevenredig wordt verkleind en de overige belangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- f. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

12.2 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van een bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing regelingen

- a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.
- b. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een beleidsregeling of richtlijn, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is cq. van kracht is op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

13.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Voor zover in hoofdstuk [2](#) geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk [2](#), voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de:
 1. 'Nota Parkeernormen 2018',
 2. of de rechtsopvolger daarvan,
 3. of hetgeen in de parkeerbalans van de toelichting van dit plan is opgenomen.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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. dit lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Hofdijklaan 13 Oud Ade'.