

Bestemmingsplan

- Regels -

Landgoed De Kleine Lier 2021

Gemeente Mook en Middelaar

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Landgoed De Kleine Lier 2021

Gemeente Mook en Middelaar

IDN-nummer: NL.IMRO.0944.BPDEKLEINELIER2021-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 30 september 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Natuur	13
Artikel 4	Wonen - Landgoed	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 5	Antidubbeltelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	22
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10	Algemene procedureregels	26
Artikel 11	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Landgoed De Kleine Lier 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0944.BPDEKLEINELIER2021-VA01 van de gemeente Mook en Middelaar.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijkewoonruimte:

een bijgebouw behorend bij een woning gelegen binnen één bestemmingsvlak, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.8 agrarischbedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. regels 2

1.9 agrarischhobbymatiggebruik:

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.10 agrarisch:

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingsaccommodatie voor toeristische doeleinden, welke gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wier huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.15 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlagening, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aan-grenzende maaiveld.

1.16 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. bestemmingsplan.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goe-deren aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aan-wending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 draadomheining/ draaderafscheiding

een omheining bestaande uit palen waartussen één of meerdere evenwijdig aan elkaar lopende (prikkeldraden) zijn gespannen, dan wel schapengaas.

1.28 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, cultu-rele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.29 gebouw:

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

1.30 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.31 geluidsgevoeligobject:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en/of geluidsgevoelige terreinen zoals be-doeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

1.32 geluidszoneringsplichtigeinrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.33 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw binnen een bestemmingsvlak valt aan te merken.

1.34 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren.

1.35 instandhoudingsbemesting:

bemesting, in de vorm van ruige stalmest (uitgezonderd pluimveemest) of kalk, uitsluitend indien dit noodzakelijk is omdat het natuurdoeltype dat in stand moet worden gehouden zou verdwijnen, als er niet bijbemest zou worden.

1.36 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouw erk zijnde, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.37 kleinschaligetoeristische verblijfseenheid

een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristische doeleinden, welke gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

1.38 landschappelijkewaarde:

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.

1.39 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.40 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.41 natuurlijke waarde:

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

1.42 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.43 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.44 openbare nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de tele-communicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.45 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand. regels 6

1.46 peil:

- a. voor gebouwen: gerekend vanaf de terreinhoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- c. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.47 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.48 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.49 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zo-als voor sportvisserij, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uit-zicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.50 schaapskooi:

een zogenaamde potstal en dient als onderkomen voor schapen die de heide begraasden.

1.51 schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.52 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang als-of zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenvakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.54 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.55 waterhuishoudkundigevoorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.56 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.57 woning/wooneenheid:

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

1.58 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woon-eenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.59 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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.

2.5 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken (overstekken) buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuur-historische en abiotische waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi': een schaapskooi;
- c. landgoedontwikkeling in de vorm van ontwikkeling van nieuwe natuur in combinatie met nieuwe bebouwing overeenkomstig de inrichtingsschets zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels (Inrichtingsschets Landgoed De Kleine Lier),

met daaraan ondergeschikt:

1. wandel- en voetpaden;
2. recreatief medegebruik;
3. recreatieve bewegwijzering, informatieborden, kunstwerken, bijenhotel(s), (klap)poorten met afrasteringen, uitzichts-/rustpunten en picknick- c.q zitplekken;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
5. agrarisch gebruik in de vorm van natuurlijke begrazing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi': één schaapskooi;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi' mag één gebouw worden gebouwd in de vorm van een schaapskooi, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte maximaal 2,00 m mag bedragen
 2. de bouwhoogte maximaal 3,50 m mag bedragen
 3. de oppervlakte maximaal 35 m² mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend worden gebouwd:

- a. behorende tot de recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden, kunstwerken, bijenhotel(s), (klap)poorten met afrasteringen, uitzichts-/rustpunten en picknick- c.q zitplekken;
- b. behorende tot het straatmeubilair;
- c. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;

- d. met een bouwhoogte van maximaal 3,00 m;
- e. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van natuurlijke materialen, draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. (recreatief) nachtverblijf;
- d. het verspreiden of injecteren van (kunst)meststoffen, anders dan bemesting door de aanwezige begrazers en instandhoudingsbemesting, uitsluitend via bemesting met ruige stalmest (uitgezonderd pluimveemest) of kalk.

3.3.2 Inrichting

Binnen vier jaren na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning(en) voor de bebouwing als bedoeld in artikel 4.2.1 sub a en b dienen de gronden binnen deze bestemming te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels (Inrichtingsschets Landgoed De Kleine Lier).

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn-de, of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi' en met uitzondering van wandel- en voetpaden;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecom-municatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of ap-paratuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de delfstoffenwinning;
- f. het geheel of gedeeltelijk aanleggen van oeverbeschoeiingen en graven, aanleggen en/of dempen van waterlopen;
- g. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen;
- h. het scheuren van grasland.

3.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik, waaronder begrepen de ontwikkeling van nieuwe natuur, overeenkomstig de inrichtingsschets zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels (Inrichtingsschets Landgoed De Kleine Lier),
- d. werk en of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.4.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Wonen - Landgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.4;
2. de (overige) daarbij behorende voorzieningen, waaronder een werk-/opslagschuur in combinatie met stallingsruimte.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. één vrijstaande woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zoals gekoppeld via de figuur 'relatie' aan de aanduiding 'bouwvlak';
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ten behoeve van woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal één woning toegestaan;
- d. woningsplitsing is niet toegestaan;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', gerekend vanaf de terreinhoogte ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 7,5 meter bedragen, zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', gerekend vanaf de terreinhoogte ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw;
- g. het hoofdgebouw van de woning dient met een kap te worden afgedekt
- h. de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt maximaal 1.500 m³.

4.2.3 Regels ten behoeve van bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag één bijgebouw bij het hoofdgebouw van de woning worden gebouwd;
- b. het bijgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 120 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,00 m bedragen, gerekend vanaf de terreinhoogte ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 5,50 m bedragen, gerekend vanaf de terreinhoogte ter hoogte van de hoofdtoegang van het gebouw bij voltooiing van de bouw.
- f. het bijgebouw dient met een kap te worden afgedekt

4.2.4 Overige regels

- a. buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en een toegangspoort;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van:
 - 1. erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m mag bedragen
 - 2. de toegangspoort en erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. de woningsplitsing vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- d. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 300 m³;
- e. de splitsing dient plaats te vinden binnen de bestaande woning en het aantal woningen mag na de splitsing nooit meer dan 2 bedragen;
- f. de splitsing dient noodzakelijk te zijn met het oog op het beheer en/of behoud van het landgoed.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik binnen de bijgebouwen;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 4.5.4;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrans voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit of aangelegde parkeerplaats.

4.5.2 Landgoedontwikkeling

Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden en opstallen, conform de bestemming 'Wonen - Landgoed' is alleen toegestaan als de binnen de bestemming 'Natuur' te ontwikkelen nieuwe natuur en de inrichting van het landgoed (inclusief nader uitwerking landschappelijke inpassing landgoedwoning met schuur), die voorwaarde is voor de landgoedontwikkeling, voor minimaal 50% is ingericht en in stand wordt gehouden, overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels (Inrichting Landgoed De Kleine Lier).

4.5.3 Te verwijderen bebouwing/buitenopslag

Het gebruiken en/of het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden en opstallen, conform de bestemming 'Wonen - Landgoed' is alleen toegestaan als de bebouwing en buitenopslag, overeenkomstig Bijlage 2 bij deze regels (te verwijderen bebouwing/buitenopslag) is verwijderd.

4.5.4 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 50 m² beslaat;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte

detailhandel.

4.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor de vestiging van een bed & breakfastvoorziening ten behoeve van recreatief nachtverblijf, met dien verstande dat:

- a. de voorziening uitsluitend mag worden gevestigd in de woning, of in een bijgebouw, op een afstand van maximaal 10,00 meter van de woning;
- b. de voorziening ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie, wat inhoudt dat de voorziening maximaal 4 kamers mag omvatten;
- c. een kamer een minimale oppervlakte dient te hebben van 12m² en dat de maximale totale oppervlakte maximaal 70 m² mag bedragen;
- d. aan maximaal 8 personen gelijktijdig onderdak mag worden geboden, voor een maximale aaneengesloten verblijfsduur van 1 week;
- e. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf aanwezig is;
- f. overnachting ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
- g. de voorziening dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en brandveiligheidseisen;
- h. er geen (onevenredig) nadeel mag ontstaan voor omliggende bedrijven;
- i. de voorziening niet mag worden voorzien van een eigen kookgelegenheid;
- j. dat middels een privaatrechtelijke overeenkomst wordt geborgd dat permanente bewoning is uitgesloten.

4.6.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een kleinschaligetoeristische verblijfseenheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of van een bijgebouw voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid uitsluitend is toegestaan in bestaande bebouwing;
- b. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid dient te worden gesitueerd op een perceel, grenzend aan de toeristisch recreatieve hoofdstructuur;
- c. het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;
- d. kleinschalige toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk mogen doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- e. de totale gezamenlijke oppervlakte van de verblijfseenheid/-heden bij één woning niet meer mag bedragen dan 70m²;
- f. per bestemmingsvlak maximaal twee verblijfseenheden toegestaan;
- g. de tijdelijke bewoning door dezelfde bewoner(s) zich dient te beperken tot een aaneengesloten periode van maximaal 3 weken;
- h. overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
- i. de verblijfseenheid dient te voldoen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en de brandveiligheidseisen.
- j. reclameuitingen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand;
- k. de ontwikkeling slechts een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk;
- l. op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
- m. indien de verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijgebouw tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan.

4.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder c voor het tijdelijk gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen;
- c. in geval het een vrijstaand bijgebouw betreft, de afstand daarvan tot de binnen het-zelfde bestemmingsvlak gelegen woning maximaal 10,00 meter mag bedragen;
- d. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist;
- e. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent dat de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale oppervlakte en inhoud van gebouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

7.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als er 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

7.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 7.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de richtlijnen uit de geldende ASVV worden nageleefd.

7.2.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.

7.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 10%-regeling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) tot maximaal 10% van die maten, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere bevoegdheid tot afwijking van de bouwregels mogelijk is met een omgevingsvergunning.

8.2 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

8.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3,00 m en de bouwhoogte maximaal 6,00 m mag bedragen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten op-zichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen in-dienen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aan-wezig 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning ver-lenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijd-stip 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed De Kleine Lier 2021'.

