

Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee

Vastgesteld bestemmingsplan

gemeente harderwijk

Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding *5*

1.2 Doel *6*

1.3 Plangebied *6*

1.4 De bij het plan behorende stukken *7*

Hoofdstuk 2 Onderzoek **9**

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid **11**

Hoofdstuk 4 Inspraak en overleg **13**

4.1 Inspraak *13*

4.2 Vooroverleg *13*

4.3 Ontwerpbestemmingsplan *13*

Regels **15**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **17**

Artikel 1 Begrippen *17*

Artikel 2 Wijze van meten *20*

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **21**

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie *21*

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 *24*

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 *26*

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 *28*

Hoofdstuk 3 Algemene regels **29**

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel *29*

Artikel 8 Algemene gebruiksregels *30*

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels *31*

Artikel 10 Verwijzing wettelijke regels *32*

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **33**

Artikel 11 Overgangsrecht *33*

Artikel 12 Slotregel *34*

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Wonen - 1

Bijlage 2 *Wonen - 2*

Bijlage 3 *Bos - Bostuin*

Bijlage 4 *Waarde - Landschap*

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk

In de gemeente Harderwijk ligt ten noorden van de A28 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle aan de Parallelweg het verblijfsrecreatieterrein "Onze Woudstee". Het bungalowpark bestaat uit 225 kavels in eigendom van particulieren. Van een bedrijfsmatige exploitatie is geen sprake. De diversiteit aan recreatieobjecten is groot, van houten chalets en stacaravans tot stenen vrijstaande woningen op ruime kavels. Een groot deel van de woningen wordt permanent bewoond, waarvan een deel door mensen met een gedoogstatus. Het complex heeft een recreatieve bestemming. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2014.

In het kader van het project Vitale Vakantieparken heeft de gemeenteraad van Harderwijk op 8 januari 2015 de Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk vastgesteld. In deze strategienota zijn de hoofdlijnen geschetst van het beleid dat de gemeente Harderwijk de komende jaren wil gaan voeren met betrekking tot vakantieparken.

In het kader van de verdere ontwikkeling van vitale vakantieparken werkt de gemeente Harderwijk samen met andere omliggende gemeenten op de Noord Veluwe. Naast het kwalitatief verbeteren van de verblijfsrecreatie is een traject gestart waarin onderzocht wordt of een deel van de parken, die al op andere wijze gebruikt worden dan voor recreatie, getransformeerd kunnen worden tot een andere bestemming. In de afgelopen jaren zijn alle vakantieparken in Harderwijk bezocht en is aan de exploitanten/gebruikers/verenigingen van eigenaren een toekomstvisie voor het park gevraagd. Dit heeft geleid tot visies voor parken die een versterking en vergroting van de recreatieve mogelijkheden binnen het park willen bewerkstelligen en visies waarin transformatie naar een permanente woonstatus wordt aangevraagd. De visies zijn gericht op het komen tot een toekomstbestendige invulling van de vakantieparken.

Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 18 januari 2018 de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk vastgesteld. Deze structuurvisie is een ruimtelijke uitwerking van de Strategienota. Het gaat daarbij om het versterken van recreatie en toerisme door kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Oneigenlijk gebruik van recreatieparken wordt beëindigd door transformatie tot een andere bestemming mogelijk te maken. De structuurvisie stelt voorwaarden en biedt ruimte om de toekomstvisies te kunnen vertalen tot bestemmingsplannen. Daarnaast wordt een relatie gelegd tussen het onttrekken van vakantieparken uit het aanbod voor verblijfsrecreatie, de (eventuele) waardestijging van gronden en vastgoed door transformatie en de mogelijkheden voor (nieuwe) recreatieve ontwikkelingen.

De vertegenwoordigers van eigenaren, verenigd in de commissie begeleiding Transformatie "Park Onze Woudstee" (CBT) hebben aan het College van B&W en de gemeenteraad aangegeven dat zij het recreatieterrein wil transformeren van "Recreatie" naar "Wonen".

Bestemmingsplannen voor Park Onze Woudstee

De Stichting Uitvoering Functiewijziging (SUF) is op dit moment druk bezig om het bestemmingsplan "Buitengebied - Park Onze Woudstee" op te stellen voor de kavels die willen transformeren naar wonen. De huidige bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt voor deze kavels planologisch-juridisch

gewijzigd naar "Wonen" en "Bos-Bostuin". Hierdoor wordt permanent wonen mogelijk op deze percelen. Voor de 23 recreatiewoningen die niet willen transformeren naar wonen, maar het perceel uitsluitend verblijfsrecreatief willen gebruiken is voorliggend "contra-bestemmingsplan" Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee opgesteld.

1.2 Doel

Het doel van het bestemmingsplan "Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee" is het planologisch-juridisch vastleggen van het verblijfsrecreatieve gebruik van 23 recreatiewoningen op het park Onze Woudstee.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft alle kavels op Park Onze Woudstee die niet willen transformeren naar een woonbestemming. Permanente bewoning is zonder gedoogverklaring verboden op deze percelen. Alleen recreatief verblijf is toegestaan. Het betreft de witte vlekken in onderstaande afbeelding.



1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee" heeft als IMRO-idn NL.IMRO.0243.BP00244-0002 en bestaat uit een gml-bestand, regels en een toelichting. Het gml-bestand kent een analoge en digitale verbeelding. De analoge versie van het plan betreft een boekje met kaarten (PDF of hardcopy). De digitale versie is te raadplegen via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).
De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in samenhang gelezen te worden. Indien er verschil bestaat tussen de analoge en de digitale verbeelding, gaat de digitale verbeelding voor.
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. De toelichting van dit bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Onderzoek

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

Het bestemmingsplan "Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee" legt de bestaande situatie vast van de percelen die niet transformeren naar wonen, maar verblijfsrecreatief willen blijven. Daarnaast wordt geen enkele nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De huidige bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" uit het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014" en het bijbehorende "Veegplan Buitengebied" voor zover relevant overgenomen. Omdat er geen sprake is van nieuwe (ontwikkelings)mogelijkheden is aanvullend onderzoek ook niet nodig.

Voor het geval de eigenaren van de percelen in de toekomst alsnog zouden willen transformeren van verblijfsrecreatie naar permanent wonen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming -onder voorwaarden- te wijzigen.

Omdat Park Onze Woudstee langs de spoorlijn Amersfoort-Zwolle ligt kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. De klachten over trillingshinder van de huidige bewoners zijn echter beperkt. Het overschrijden van de richt- en streefwaarden is derhalve niet aannemelijk. Aan de transformatie van recreatiewoningen naar permanent wonen die liggen binnen het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als "milieuzone-trillingshinder" zijn voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren indien het bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het verblijfsrecreatieve gebruik van 23 recreatiewoningen vastgelegd en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Deze kosten worden betaald uit de algemene middelen.

Hoofdstuk 4 Inspraak en overleg

4.1 Inspraak

In de Inspraakverordening Harderwijk 2007 is bepaald dat elk bestuursorgaan over zijn eigen bevoegdheden besluit of al of niet inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid. Dit betekent dat ook ten aanzien van een bestemmingsplan een besluit moet worden genomen over het al of niet toepassen van inspraak. In een aantal gevallen hoeft geen inspraak plaats te vinden, bijvoorbeeld over bestemmingsplannen die betrekking hebben op een zeer beperkt grondgebied (de zogenaamde postzegelplannetjes). Het onderhavige bestemmingsplan is aan te merken als een postzegelplan. Op grond van het bepaalde in de inspraakverordening hoeft en zal geen inspraak worden gegeven op dit bestemmingsplan.

4.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat het hier een klein postzegelbestemmingsplan betreft dat uitsluitend het bestaande gebruik vastlegt, zal het bestemmingsplan "Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee" in het kader van het vooroverleg niet apart worden voorgelegd aan de gebruikelijke instanties. De betreffende instanties worden wel in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader krijgen de betreffende instanties alsnog de gelegenheid om te reageren op het bestemmingsplan.

4.3 Ontwerpbestemmingsplan

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied - Park Onze Woudstee" heeft met ingang van 4 februari 2021 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 3 februari 2021 bekend gemaakt in de Harderwijker Courant en in de Nederlandse Staatscourant. De stukken waren ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.harderwijk.nl. en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve wijzigingen

Allereerst hebben 4 eigenaren lopende de procedure aangegeven dat zij graag alsnog willen transformeren van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie naar de woonbestemming Wonen-1. De percelen Parallelweg 26-73D, 26-91, 26-187 en 26-229 maken niet meer deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Daarnaast is lopende de procedure geconstateerd dat de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen niet overeenkomt met de voorwaarden voor transformatie zoals die zijn opgenomen in de gesloten anterieure overeenkomst en transformatieovereenkomst. Daarnaast zijn de wijzigingsvoorwaarden aangepast op het gebied van trillingshinder. Hiermee wordt aangesloten op de wijzigingen zoals die op het transformatiebestemmingsplan “Buitengebied – Park Onze Woudstee worden doorgevoerd. Voor alle nu en later te transformeren kavels gelden dan dezelfde voorwaarden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het Bestemmingsplan Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00244-0002 van de gemeente Harderwijk;

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.7 bestaand:
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.16 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.18 extensief recreatief medegebruik:
extensieve vorm van recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan. Onder extensief recreatief medegebruik wordt onder andere verstaan (sport)vissen, fietsen, wandelen, paardrijden en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

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

1.20 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.21 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.22 kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.23 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.24 peil
1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

3. bij het ontbreken van een hoofdgebouw: vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.25 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.26 recreatiewoning:
een gebouw, waaronder mede een stacaravan met een grotere oppervlakte dan 55 m² wordt verstaan (inclusief bijbehorende bouwwerken), dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.27 recreatieverblijf:
een kampeermiddel, trekkershut, groepsaccomodatie, stacaravan of recreatiewoning;

1.28 relatie:
ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen en waarmee die bouwvlakken één vlak vormen;

1.29 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 stacaravan:
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 55 m^2, dat mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

1.31 voorgevel:
de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.32 voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een gebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.33 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

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 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;

2.3 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;

2.4 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.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatieve voorzieningen, ;
b. behoud en herstel van de natuurlijke waterhuishouding;
c. behoud, ontwikkeling en herstel van natuur- en landschappelijke waarden
d. wegen en paden met inbegrip van verkeer- en verblijfsvoorzieningen en kunstwerken;
e. nutsvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. voor recreatiewoningen geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning met bijbehorende bouwwerken niet meer dan 75 m^2 bedraagt;
    2. het aantal recreatiewoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1, tenzij met de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen" anders is aangegeven;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens welke grenst aan openbaar toegankelijk terrein niet minder dan 5 m bedraagt en voor aaneen gebouwde recreatiewoningen niet minder dan 8 m bedraagt;
    4. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
    5. indien gebouwd wordt met een kapverdieping, uitsluitend een zadeldak al dan niet met wolfseinden is toegestaan waarij de dakhelling ten hoogste 45º bedraagt;
    6. aan niet meer dan één zijde een overstek van niet meer dan 2,5 m is toegestaan;
    7. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens welke grenst aan openbaar toegankelijk terrein ten minste 1 m bedraagt;
    8. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3 m bedraagt;
    9. de bouw van een kelder onder de recreatiewoning niet is toegestaan;
b. indien aan of bij een recreatiewoning, die permanent wordt bewoond op grond van een schriftelijke gedoogbeschikking van burgemeester en wethouders, wordt gebouwd is het bepaalde onder a van overeenkomstige toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen ten behoeve van permanente bewoning.

3.4 Wijziging bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" te wijzigen waarbij:

a. de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt gewijzigd in de bestemmingen "Wonen - 1", "Bos - Bostuin" en "Waarde - Landschap" zoals genoemd in bijlagen 1, 3 en 4 van deze regels, met dien verstande dat:
    1. de maximum oppervlakte van een bouwvlak in de bestemming "Wonen - 1" niet meer mag bedragen dan 80 m²;
    2. de maximum oppervlakte van een bestemmingsvlak zonder bouwvlak in de bestemming "Wonen - 1" niet meer mag bedragen dan 20 m²;
    3. de verplaatsing van een bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen - 1" alleen is toegestaan

als daarvoor geen houtopstand moet worden geveld of gerooid;
4. indien het nieuwe bouwvlak van de bestemming "Wonen - 1" ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder' is gesitueerd en dichterbij de spoorlijn wordt gesitueerd dan het bestaande bouwvlak, is de wijziging uitsluitend toegestaan indien:
   - uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
   - in afwijking van het bepaalde onder de eerste bullet is het bouwen van een woningen ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
5. alle bebouwing (legaal of illegaal) op het bouwperceel in de bestemming "Bos - Bostuin" binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het wijzigingsplan dient te worden verwijderd;
6. terreinafscheidingen van het bouwperceel grenzend aan gemeenschappelijk gebied en/of gemeenschappelijke wegen en paden moeten bestaan uit beplanting;
7. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk terrein niet minder bedraagt dan 5 m en de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens welke grenst aan openbaar toegankelijk terrein ten minste 1 m bedraagt;
8. in afwijking van het bepaalde onder 7. mag bestaande bebouwing, waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend, op minder dan 1 meter van de perceelsgrenzen worden gehandhaafd en binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak worden gesitueerd.

b. de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt gewijzigd in de bestemmingen "Wonen - 2", "Bos - Bostuin" en "Waarde - Landschap" zoals genoemd in bijlage 2, 3 en 4 van deze regels, met dien verstande dat :
   1. de gezamenlijke maximum oppervlakte van bestemmingsvlakken in de bestemming "Wonen - 2" niet meer mag bedragen dan 75 m², met dien verstande dat indien de oppervlakte van de op 1 oktober 2018 op het (bouw-) perceel aanwezige bouwwerken, waarvoor een bouw-/omgevingsvergunning is verleend, meer bedroeg, deze oppervlakte als maximum toelaatbare oppervlakte geldt;
   2. de oppervlakte van de bouw- en/of bestemmingsvlakken niet mogen worden vergroot;
   3. de verplaatsing van een bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen - 2" alleen is toegestaan als daarvoor geen houtopstand moet worden geveld of gerooid;
   4. indien het nieuwe bouwvlak van de bestemming "Wonen - 2" ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder' is gesitueerd en dichterbij de spoorlijn wordt gesitueerd dan het bestaande bouwvlak, is de wijziging uitsluitend toegestaan indien:
      - uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
      - in afwijking van het bepaalde onder de eerste bullet is het bouwen van een woningen ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
   5. alle bebouwing (legaal of illegaal) op het bouwperceel in de bestemming "Bos - Bostuin" binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het wijzigingsplan dient te worden verwijderd;
   6. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk terrein niet minder bedraagt dan 5 m en de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens welke grenst aan openbaar toegankelijk terrein ten minste 1 m bedraagt;
   7. in afwijking van het bepaalde onder 6. mag bestaande bebouwing, waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend, op minder dan 1 meter van de perceelsgrenzen worden gehandhaafd en binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak worden gesitueerd.

c. wijziging als bedoeld in lid a en b mag uitsluitend plaatsvinden indien:
   1. het kostenverhaal is verzekerd;
   2. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving op het gebied van water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.

d. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in lid a. en b. is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure ven toepassing.

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.

4.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd:

a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder a. voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ophogen van de bodem;
    2. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
    4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
    5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
    6. het bebossen van gronden die op het tijdstip inwerkingtreding van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
    7. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
b. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als de oppervlakte waarop de activiteiten betrekking hebben kleiner is dan 100 m^2 en de activiteit op minder dan 0,3 m diepte wordt uitgevoerd;
    2. activiteiten, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    3. activiteiten die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
c. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en

kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
   1. de aanvrager dient een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
   2. aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
      - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - de verplichting tot het doen van opgravingen of;
      - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd:

a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 onder a. voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ophogen van de bodem;
    2. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
    4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
    5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
    6. het bebossen van gronden die op het tijdstip inwerkingtreding van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
    7. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
b. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als de oppervlakte waarop de activiteiten betrekking hebben kleiner is dan 1000 m^2 en de activiteit op minder dan 0,3 m diepte wordt uitgevoerd;
    2. activiteiten, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    3. activiteiten die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
c. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en

kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
   1. de aanvrager dient een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
   2. aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
      - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - de verplichting tot het doen van opgravingen of;
      - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het ophogen van de bodem;
   2. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
   5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   6. het bebossen van gronden die op het tijdstip inwerkingtreding van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
   7. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

b. Geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is vereist voor:
   1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als de oppervlakte waarop de activiteiten betrekking hebben kleiner is dan 5000 m^2 en de activiteit op minder dan 0,3 m diepte wordt uitgevoerd;
   2. activiteiten, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
   3. activiteiten die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

c. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
   1. de aanvrager dient een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
   2. aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
      - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - de verplichting tot het doen van opgravingen of;
      - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met het plan wordt in ieder geval verstaan:

a. het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en);
b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van (zelfstandige) bewoning, uitgezonderd voor zover toegestaan in de regels;
c. het splitsen van recreatiewoningen;
d. onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruik(en) van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald;
e. het winnen van fossiele energie zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is op recreatiewoningen.

Artikel 10 Verwijzing wettelijke regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met uitzondering van de Parkeernormennota Harderwijk waarvoor de laatst vastgestelde nota geldt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.

a. 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

voorzitter,

griffier,

Bijlagen bij Regels

Bijlage 1 Wonen - 1

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal één hoofdgebouw per bouwperceel is toegestaan;
b. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m²;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,75 en 7 meter;
d. een dakkapel op het hoofdgebouw is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    1. voorzien van een plat dak;
    2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
    3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
    4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
    5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
e. per bouwperceel is maximaal één bijbehorend bouwwerk toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 20 m² per bouwperceel;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. de bouw van een kelder is niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van niet meer dan 3 meter bedraagt.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Het bouwen van woningen als bedoeld in lid 6.1, sub a ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-trillingshinderzone' is uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
b. In afwijking van het bepaalde sub a is het bouwen van woningen als bedoeld in lid 6.1, sub a ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a. het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. het bedrijfsmatig aanbieden van zorg en/of mogelijkheden van begeleid wonen en/of dagbesteding en/of 24 uurszorg;
c. het bedrijfsmatig aanbieden van huisvesting van arbeidsmigranten;
d. het bieden van bed & breakfast en/of gastenverblijf;
e. het bieden van mantelzorg.

6.3.2 Verboden gebruik bewoning

a. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een woning ten behoeve van het wonen als bedoeld in lid 6.1, sub a, tenzij binnen 18 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' in de bestemming "Verkeer" geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd waarbij de bouwhoogte van deze geluidwerende voorziening niet minder bedraagt dan 6 meter en:
    1. uit akoestische berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor railverkeerslawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel,
    2. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen, en
    3. binnen 18 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bij woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld, de noodzakelijke bouwkundige maatregelen worden getroffen waardoor wordt voldaan aan een geluidsniveau van maximaal 33 dB in alle verblijfsruimten in de woning.
b. Aan het bepaalde sub a, onder 3, wordt geacht te zijn voldaan voor zover dubbele beglazing, geluidwerende ventilatieroosters, kierdichting van draaiende delen en dakbeschot (indien niet geïsoleerd) en gevelisolatie (indien geen stenen spouwmuur aanwezig is) aan de woning is aangebracht;
c. Indien andere of minder maatregelen worden getroffen dan genoemd sub b dan dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dan wordt voldaan aan maximaal 33 dB in alle verblijfsruimten in de woning.
d. De verplichting om te voldoen aan het bepaalde sub a is niet van toepassing indien een dove gevel wordt gerealiseerd.

6.3.3 Algemene gebruiksregels

Het bepaalde in Artikel 16 is van toepassing.

Bijlage 2 Wonen - 2

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal één hoofdgebouw per bouwperceel is toegestaan;
b. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m²;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter;
d. een dakkapel op het hoofdgebouw is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    1. voorzien van een plat dak;
    2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
    3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
    4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
    5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. de bouw van een kelder is niet toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van niet meer dan 3 meter bedraagt.

7.2.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Het bouwen van woningen als bedoeld in lid 7.1, sub a ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-trillingshinderzone' is uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
b. In afwijking van het bepaalde sub a is het bouwen van woningen als bedoeld in lid 7.1, sub a ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a. het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. het bedrijfsmatig aanbieden van zorg en/of mogelijkheden van begeleid wonen en/of dagbesteding en/of 24 uurszorg;
c. het bedrijfsmatig aanbieden van huisvesting van arbeidsmigranten;
d. het bieden van bed & breakfast en/of gastenverblijf;
e. het bieden van mantelzorg.

7.3.2 Verboden gebruik bewoning

a. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een woning ten behoeve van het wonen als bedoeld in lid 7.1, sub a, tenzij binnen 18 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' in de bestemming "Verkeer" geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd waarbij de bouwhoogte van deze geluidwerende voorziening niet minder bedraagt dan 6 meter en:
    1. uit akoestische berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor railverkeerslawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel,
    2. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen, en
    3. binnen 18 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bij woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld, de noodzakelijke bouwkundige maatregelen worden getroffen waardoor wordt voldaan aan een geluidsniveau van maximaal 33 dB in alle verblijfsruimten in de woning.
b. Aan het bepaalde sub a, onder 3, wordt geacht te zijn voldaan voor zover dubbele beglazing, geluidwerende ventilatieroosters, kierdichting van draaiende delen en dakbeschot (indien niet geïsoleerd) en gevelisolatie (indien geen stenen spouwmuur aanwezig is) aan de woning is aangebracht;
c. Indien andere of minder maatregelen worden getroffen dan genoemd sub b dan dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dan wordt voldaan aan maximaal 33 dB in alle verblijfsruimten in de woning.
d. De verplichting om te voldoen aan het bepaalde sub a is niet van toepassing indien een dove gevel wordt gerealiseerd.

7.3.3 Algemene gebruiksregels

Het bepaalde in artikel Artikel 16 is van toepassing.

Bijlage 3 Bos - Bostuin

Artikel 4 Bos - Bostuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos - Bostuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;
b. groenvoorzieningen;
c. behoud en herstel van de natuurlijke waterhuishouding;
d. behoud, ontwikkeling en herstel van natuur- en landschappelijke waarden;
e. bostuinen;
f. gemeenschappelijke wegen, paden en parkeerplaatsen met inbegrip van verkeer- en verblijfsvoorzieningen, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening mag worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. op deze gronden voor het overige geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde geldt dat de bouwhoogte van:

a. een terreinafscheiding, grenzend aan het gemeenschappelijk openbaar gebied niet meer bedraagt dan 1 meter;
b. overige terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 2 meter;
c. speeltoestellen en tuinmeubilair niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde niet meer bedraagt dan 3 meter.

Bijlage 4 Waarde - Landschap

Artikel 14 Waarde - Landschap

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Landschap" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

a. behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden, die ontleend worden aan het ter plaatse aanwezige bosachtige karakter;
b. behoud, ontwikkeling en herstel van natuurwaarden.

14.2 Bouwregels

De bouw van gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van gebouwen die zijn toegestaan op grond van artikel 5, lid 5.2.1, danwel die zijn toegestaan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 5, lid 5.3.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
    2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 meter onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
    3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
    4. het vellen of rooien van houtopstand, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
    5. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
    6. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
    7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
b. Geen omgevingsvergunning als bedoeld sub a is vereist voor:
    1. activiteiten, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    2. activiteiten die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

d. De sub a bedoelde omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of de functies welke het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.