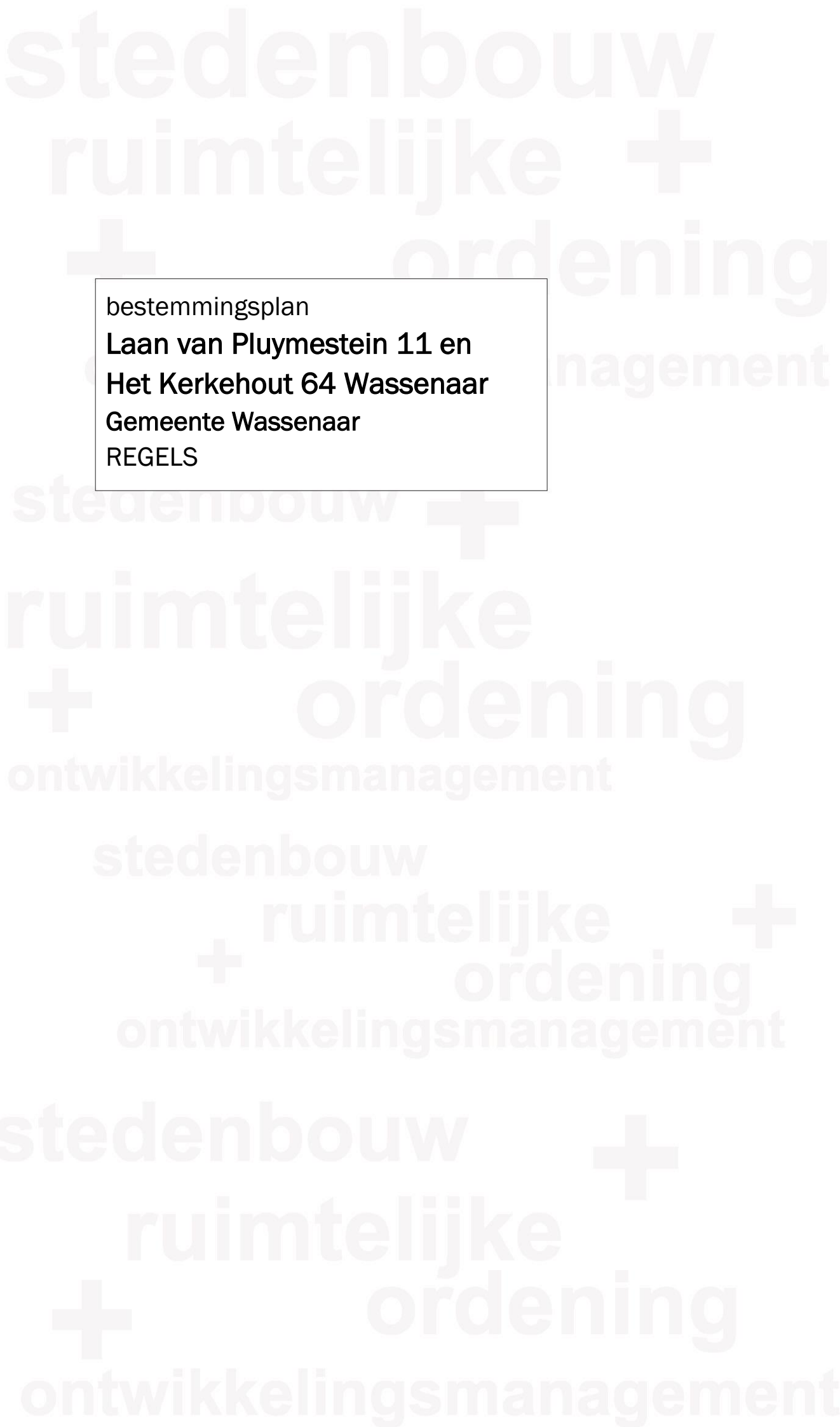


bestemmingsplan

**Laan van Pluymestein 11 en  
Het Kerkehout 64 Wassenaar  
Gemeente Wassenaar  
REGELS**



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01

*Datum:* 15 november 2022

*Kenmerk Buro SRO:* SR210057

*Opdrachtgever:* Melkveebedrijf Alkemade Wassenaar

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden .....	11
Artikel 4 Natuur.....	14
Artikel 5 Wonen - 1 .....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 .....	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 .....	23
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie .....	26
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak .....	29
3 Algemene regels.....	31
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	31
Artikel 11 Algemene bouwregels .....	31
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	32
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels .....	33
Artikel 14 Overige regels .....	34
4 Overgangs- en slotregels.....	35
Artikel 15 Overgangsrecht.....	35
Artikel 16 Slotregel.....	35

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 Wassenaar met identificatienummer NL.IMRO.0629.BPPLUYM11KERK64-VG01 van de gemeente Wassenaar;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huis verbonden beroep:

Een aan huis verbonden beroep en een vrij beroep worden in de praktijk als synoniem gezien. Hiermee wordt bedoeld een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en waarbij de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aangebouwd bijgebouw:

Een tegen het hoofdgebouw of woning gebouwd bijgebouw dat geen directe verbinding heeft met het hoofdgebouw of de woning;

### 1.7 achtererfgebied:

Erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

### 1.8 achtergevel:

De tegenover de voorgevel gelegen gevel;

**1.9 achtergevelbouwgrens:**

Dat gedeelte van de bouwgrens dat tegenover de voorgevelbouwgrens ligt;

**1.10 archeologische waarden:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 bebouwingspercentage:**

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.13 bestaand:**

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
- Bij peil: het peil zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel zoals is bepaald krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overig bouwwerk, met een dak. Tot een bijbehorend bouwwerk worden o.a. gerekend: een uitbouw, een carport, een overkapping, een al dan niet vrijstaand bijgebouw;

**1.17 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.18 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;

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 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;

**1.24 bruto vloeroppervlak:**

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

**1.25 cultuurhistorische waarde:**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens daarvan in de loop der geschiedenis heeft gemaakt;

**1.26 dakvlak:**

Een aaneengesloten deel van een hellend dak dat in één vlak is gelegen;

**1.27 deskundige(n)**

Een (of meer) door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke vakspecialist(en). Binnen deze definitie moet ook de commissie voor welstand en cultureel erfgoed worden gelezen;

**1.28 erf:**

Een aaneengesloten stuk grond rondom een gebouw dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

**1.29 erfscheiding:**

De feitelijke begrenzing van een erf;

**1.30 hoofdgebouw:**

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, noodzakelijk voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.31 natuurwaarde:**

de natuurwaarde van een gebied wordt bepaald door de bestaande of potentiële ecologische en landschappelijke waarde van het gebied, de ligging binnen de natuurlijke structuur en zijn belang voor de natuurlijke waterhuishouding van de omgeving. Het gaat kort gezegd om alle waardevolle natuurlijke elementen en factoren in een gebied;

**1.32 overig bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

**1.33 peil:**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

**1.34 prostitutie:**

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

**1.35 sexinrichting:**

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

**1.36 voorgevel:**

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

**1.37 voorgevelbouwgrens:**

Dat gedeelte van de bouwgrens dat bij het bouwplan aan de naar een (openbare) weg gekeerde zijde van het bouwvlak of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde naar de (openbare) weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aangewezen zijde(n), niet mag worden overschreden;

**1.38 woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.39 zijgevel:**

De gevels aan weerszijden van en gebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel;

**1.40 zijgevelbouwgrens:**

Dat gedeelte van de bouwgrens dat op of aansluitend aan de zijgevels ligt.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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

### 2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

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

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 afstanden onderling:

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

### 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.7 de oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenste horizontale projecties van de dakconstructie;

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

## **2.9 de bebouwde oppervlakte:**

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

## **2.10 afstand vanaf bouwgrenzen:**

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

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

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en erkers, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- balkons, koekoeken, schoorstenen, luifels en ventilatiekanalen, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
- overstekende daken, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,80 meter bedraagt. Voor overstekende daken van bijgebouwen geldt een maat van 0,50 meter;
- liftruimtes aan de achterzijde van een gebouw, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6,00 m<sup>2</sup> bedraagt;
- dakopbouwen ten behoeve van lifthuizen en andere technische voorzieningen, mits de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van zo'n dakopbouw niet meer dan 8,00 m<sup>2</sup> bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van een duurzame landbouw;
- b. het behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden bestaande uit onder meer weidevogels, graslandvegetaties en vegetatie van slootoevers;
- c. de openheid en het verkavelings-/slotenpatroon;
- d. het behoud van de graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied;
- e. kleinschalige landschapselementen;
- f. extensief recreatief medegebruik,

voor zover de bestemmingen als bedoeld onder f zijn afgestemd op de daarvoor genoemde doelen en omschrijvingen, zijn de daarbij behorende overige bouwwerken toegestaan.

#### 3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van overige bouwwerken maximaal 5 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in [artikel 12](#) (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

##### 3.3.2 Verboden gebruik

Het is in ieder geval verboden de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. het scheuren van grasland voor een omzetting van grasland in bouwland;
- b. het gebruik van de gronden voor boomgaarden, bometeelt, tuinbouw, Boskoopse cultures en/of bollenteelt;
- c. het gebruik van de gronden voor de bosbouw;
- d. het aanleggen van paardentrainingsbanen, paardenbakken, longeerruimten en andere oefengelegenheden voor paarden;
- e. het opbrengen van zand en ander materiaal voor het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- f. het aanleggen van foliemestbassins;
- g. het beplanten van de gronden met bomen of andere houtopstanden;
- h. het gebruik van gronden voor gebiedsvreemde functies / bestemmingen.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het bepaalde in artikel 3 lid 3.2 sub h voor de aanleg van (kleinschalige) parkeerterreinen, fiets- of wandelpaden ten dienste van de dagrecreatieve functie van het gebied, waarbij het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 sub d van toepassing blijft.

#### **3.4.2 Voorwaarden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het bepaalde in artikel 3 lid 3.2 sub h voor de aanleg van landschapselementen en de plaatsing van houtopstanden voor een ruimtelijke inpassing van bebouwing en/of een verhoging van de landschappelijke of natuurwaarde van het gebied. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen horen Burgemeester en wethouders een deskundige inzake natuur en landschap.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.5.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden, buiten de agrarische bouwsteden/bouwpercelen, de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van paden ten dienste van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf (buiten een agrarische bouwstede/bouwperceel);
- c. het aanleggen en/of verharderen van fiets-, voet- en ruiterspaden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het scheuren of frezen van grasland, bijvoorbeeld voor het omzetten van grasland in bouwland ;
- f. het keren van gronden of diepploegen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken die de waterhuishouding en/of waterstand in een gebied beïnvloeden;
- i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en taluds;
- j. het vellen of rooien van houtgewassen met een specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- k. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- l. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (geen bouwwerken zijnde);
- m. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

#### **3.5.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden het waterstaatkundig belang, de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van Burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

### 3.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 geldt niet voor: werken en/of werkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering voor zover niet anders is bepaald;

- a. werken en/of werkzaamheden binnen een agrarisch bedrijfscentrum ter plaatse van een op de verbeelding aangegeven agrarische bouwstede of agrarisch bouwperceel.
- b. Het bepaalde in artikel 3 lid 5.1 sub e inzake het scheuren van grasland is niet van toepassing indien dit scheuren geschiedt ter verbetering van de graslandvegetatie en het scheuren direct wordt gevolgd door herinzaai van de gronden.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 Natuur - agrarisch medegebruik

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen waarbij de in artikel 3 lid 1 genoemde bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' mag worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur - agrarisch medegebruik', gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden, waarbij een eventueel agrarisch medegebruik gericht is op het behoud, de versterking en/of het herstel van natuurwaarden.

Uitvoering van dit beleid zal plaatsvinden in overleg met belanghebbenden. Daarbij kunnen beheer-overeenkomsten worden gesloten over de ontwikkeling van natuurwaarden en een daarop gericht beheer.

#### 3.6.2 Procedure

Indien Burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in artikel 3 lid 6.1, dienen de procedureregels van Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening in acht te worden genomen.

## Artikel 4 Natuur

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel of versterking van de aan deze gronden eigen zijnde natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- c. erf bij bestemming 'Wonen - 1';
- d. extensieve dagrecreatie en verkeersvoorzieningen (niet zijnde parkeervoorzieningen) waaronder ontsluitingspaden, fiets-, voet- en ruiterspaden voor zover dit gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan de bovengenoemde waarden;
- e. agrarisch medegebruik in het kader van het beheer van de natuurgebieden;
- f. de bij de bestemming behorende (overige) bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen rondom (natuur)terreinen, geen woonpercelen zijnde, maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van openbare verlichting en vlaggenmasten maximaal 8 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen;
- d. kunstuitingen vallen ook onder de overige bouwwerken.

### 4.3 Nadere eisen

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

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

- a. de situering van parkeervoorzieningen;
- b. de terreininrichting en landschappelijke inpassing van erf bij bestemming 'Wonen - 1' binnen de bestemming 'Natuur'.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) voor de bouw van gebouwen ten dienste van het onderhoud en beheer, geen woningen zijnde, als dit voor een doelmatig beheer of de versterking van de cultuurhistorische structuur noodzakelijk is.

De voorwaarden bij deze vergunning zijn:

- a. de grondoppervlakte per gebouw maximaal 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen mogen maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- c. de situering van die gebouwen mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in het gebied aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurwaarden.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Algemeen**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in [artikel 12](#) (Algemene gebruiksregels) van toepassing.

##### **4.5.2 Verboden gebruik**

Onverminderd het bepaalde in [artikel 4 lid 5.1](#) is het in ieder geval verboden de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden te gebruiken voor het scheuren van grasland voor een omzetting van grasland in bouwland.

#### **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **4.6.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden, buiten de agrarische bouwsteden/bouwpercelen, de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het afgraven, bodemverlagen, ophogen, vergraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets-, voet- en ruiterspaden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het keren van gronden;
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen, het aanleggen van drainagebuizen, ondergrondse beregeningsinstallaties, dijken, dammen, stuwen, duikers en dergelijke werken die de waterhuishouding en/of waterstand in een gebied beïnvloeden;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en taluds;
- i. het vellen of rooien van houtgewassen met een specifieke landschaps- en/of cultuurhistorische waarde, die niet onder het regime van de kapverordening vallen;
- j. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- k. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen buiten de erven/bouwvlakken van woningen en bedrijven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- l. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- m. de aanleg van picknickplaatsen en het plaatsen bijbehorend meubilair;
- n. diepte-infiltratie van water.

#### **4.6.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 6.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

#### **4.6.3 Uitzonderingen**

- a. Het bepaalde in artikel 4 lid 6.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied en werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van versterking, herstel of onderhoud van de zeewering.
- b. Het bepaalde in artikel 4 lid 6.1 is ook niet van toepassing op werken die worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Wet Natuurbescherming en handelingen opleveren waarvoor ingevolge die wet een omgevingsvergunning is vereist, dan wel handelingen die zijn voorzien in een beheersplan.



## Artikel 5 Wonen - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c. ruimte voor een bed & breakfast, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- d. water;
- e. bij de bestemming behorende tuinen en erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. per bestemmingsvlak mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. indien binnen een bouwvlak een 'gevellijn' is aangeduid, dient de voorgevel van het hoofdgebouw met de entree ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m daarachter;
- d. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangeduid;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt, indien de inhoud van de bestaande woning Het Kerkehout 64, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds meer bedraagt dan de inhoud die in lid d is vastgelegd, die bestaande inhoud als de maximaal toelaatbare inhoud;
- f. de goothoogte en de bouwhoogte van de woningen mogen niet meer mag bedragen dan aangegeven met 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- g. een kelder onder een hoofdgebouw is toegestaan met dien verstande dat een inritconstructie die toegang biedt tot de kelder buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. uitsluitende vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. per woning één vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte maximaal 48 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. deze worden gebouwd op een afstand van ten minste 4 m ten opzichte van het hoofdgebouw;
- d. deze op de erfscheiding of tenminste 1 m van de erfscheiding worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 2,75 m respectievelijk 4,5 m;
- f. kelders onder bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met dien verstande dat koekoeken en/of een inritconstructie die toegang biedt tot een kelder onder het bijgebouw niet zijn toegestaan.

#### 5.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen die vóór de voorgevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn zijn gelegen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige erfscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van entreehekken maximaal 2,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

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

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

- a. de situering van de in/uitrit, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- b. de situering van parkeervoorzieningen;
- c. de dakafdekking van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld aan de dakvorm of dakhelling en de nokrichting;
- d. de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de bebouwing binnen de bestemming.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Inritconstructie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub f voor het realiseren van een toegang tot een ondergrondse parkeergarage/kelder buiten het bouwvlak mits:

- a. de inritconstructie is gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en op tenminste 5 m. van de zijdelingse erfscheiding;
- b. de breedte van een inritconstructie ten behoeve van de kelder onder het gebouw niet breder is dan 25% van de gevelbreedte tot een maximum van 6 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken boven maaiveld maximaal 0,5 m bedraagt;
- d. door de inritconstructie geen cultuurhistorische en/of natuur- en landschapswaarden worden aangetast.

#### 5.4.2 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, op basis van een hiertoe door de aanvrager ingediend en door hen goed te keuren inpassingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen voor het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 sub a voor een inritconstructie aan de voorzijde van de woning voor die situaties waarin deze situering, met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke omstandigheden, een betere ruimtelijke inpassing c.q. aansluiting op de omgeving geeft. Dit ter beoordeling van Burgemeester en wethouders.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

#### 5.5.1 Aan huis verbonden beroepen

Werkruimtes voor een aan huis verbonden beroep zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de werkruimtes zijn alleen in de woning toegestaan;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven;
- c. de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden beroep mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- d. er mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking van uitgaan met dien verstande dat de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed.

### 5.5.2 Bed & breakfast

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

- a. een bed & breakfast is alleen in de woning toegestaan;
- b. de bruto vloeroppervlakte van de bed & breakfast mag maximaal 30% van de oppervlakte van de woning bedragen tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>.

### 5.5.3 Vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
  1. het afgraven, of ophogen van gronden;
  2. het aanleggen en/of aanbrengen van oppervlakteverhardingen voor een tennisbaan;
  3. het aanleggen van inritten voor (deels) ondergrondse (parkeer)ruimtes.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van Burgemeester en wethouders.
- c. Een vergunning als bedoeld onder a is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder het waterstaatsbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
- d. Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen als bedoeld onder a onder 1 en 2 geldt niet voor werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied voor zover niet anders is bepaald.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

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

#### 6.2.2 Selectiebesluit

De uitzondering, zoals genoemd in artikel 6 lid 2.1 sub b, is niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 6 lid 3 sub b zijn van overeenkomstige toepassing.

#### 6.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzondering zoals genoemd in artikel 6 lid 2.1 sub b en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 indien:

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

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

### **6.4.1 Werkzaamheden**

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 6 lid 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

### **6.4.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 6 lid 3 onder a en b in acht is genomen;
- b. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- f. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- g. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

### **6.4.3 Selectiebesluit**

De uitzondering zoals genoemd in artikel 6 lid 4.2 onder b is niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 6 lid 4.5 onder c zijn van overeenkomstige toepassing.

### **6.4.4 Advies**

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 6 lid 4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

#### **6.4.5 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

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

#### **6.4.6 Beoordeling**

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 en 6.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd tenzij het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

#### 7.2.2 Selectiebesluit

De uitzonderingen, zoals genoemd in artikel 7 lid 2.1 onder b en c, zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologisch waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van artikel 7 lid 3 sub b zijn van overeenkomstige toepassing.

#### 7.2.3 Advies

Indien er sprake is van het bouwen van een bouwwerk waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 7 lid 2.1 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 indien:

- a. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning een of meer van de onderstaande voorschriften te verbinden:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
  2. het doen van (aanvullend) inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuvenonderzoek en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
  3. het doen van een archeologische opgraving (behoud ex situ);
  4. begeleiding van de bouwactiviteiten door een deskundige waarbij de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie in acht worden genomen

## **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.4.1 Werkzaamheden**

Het is verboden om op of in de gronden als bedoeld in artikel 7 lid 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

### **7.4.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 is niet van toepassing, indien de grondroerende werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 7 lid 3 onder a en b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd door de houder van een certificaat zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- h. worden uitgevoerd in het kader van regulier onderhoud en beheer.

### **7.4.3 Selectiebesluit**

De uitzonderingen zoals genoemd in artikel 7 lid 4.2 onder b en c zijn niet van toepassing indien een aanvraag betrekking heeft een terrein waarvoor reeds eerder een selectiebesluit is afgegeven. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. De bepalingen van lid artikel 7 lid 4.5 sub c zijn van overeenkomstige toepassing.

### **7.4.4 Advies**

Indien er sprake is van een activiteit waarbij niet voldaan wordt aan de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 7 lid 4.2 onder b en c en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kan de aanvrager vooraf schriftelijk een archeologisch advies inwinnen bij de archeologisch adviseur van het bevoegd gezag.



#### **7.4.5 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien:

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

#### **7.4.6 Beoordeling**

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3 en 7.4 te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan de adviseur van het bevoegd gezag.

## Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij deze regels.
- b. Voor zover dit op de verbeelding is aangegeven zijn de gronden, panden en objecten mede bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze nader aangegeven bestemmingen van overeenkomstige toepassing is.
- c. Voor zover de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op de verbeelding geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zijn deze dubbelbestemmingen nevenschikt. Ingeval van een ruimtelijke ingreep zal, afhankelijk van de aard en effecten van die ingreep, een zorgvuldige belangenafweging moeten worden gemaakt.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Bouwen

Het bouwen op de gronden als bedoeld in [artikel 8 lid 1](#) is mogelijk. Hiervoor gelden aanvullend op de onderliggende bestemmingen de volgende regels:

- a. de aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (overig) bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die in het geding zijn;
- c. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- d. de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwwerk wordt verleend als uit de bij de aanvraag behorende onderbouwing als genoemd in sub b gebleken is dat de bedoelde bouwwerken en werkzaamheden onoverkomelijk zijn vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk zijn gelet op het met het bouwen gepaard gaande belang van de aanvrager;
- e. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden als dat noodzakelijk is vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 2 bij deze regels.

#### 8.2.2 Slopen

Slopen van bouwwerken als bedoeld in [artikel 8 lid 1 sub b](#) kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de waarde;
- b. een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt tevens verleend indien gebleken is dat dit onoverkomelijk is vanuit (bouw)veiligheid dan wel redelijk is gelet op het met sloop gepaard gaande belang van de aanvrager;
- c. om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden welke verloren gaan;
- d. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in sub a, b en c adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;
- e. aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden.

### 8.3 Nadere eisen

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

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

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

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast;
- b. het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in sub a adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

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

#### 8.5.1 Omgevingsvergunning

Onverminderd het bepaalde bij de in artikel 8 lid 1 bedoelde bestemming is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 8 lid 1 sub a bedoelde gronden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van houtopstanden of het anderszins bebossen van gronden;
- g. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatieleidingen of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- i. het graven, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- j. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- k. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoud van de gronden.

### **8.5.2 Uitzondering**

Het bepaalde in artikel 8 lid 5.1 is niet van toepassing op:

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

### **8.5.3 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

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

### **8.5.4 Procedure**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 8 lid 5.1 en gelegen in gebieden bedoeld in artikel 8 lid 1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan een daartoe bevoegde deskundige.

### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristieke of beeldbepalende zaak' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden, panden en objecten eigen zijnde cultuurhistorische waarden, zoals zijn beschreven in de bij de regels opgenomen bijlage 1.

### 9.2 Bouwregels

Het bouwen op de in lid 7.1 bedoelde gronden, is mogelijk indien in aanvulling op de regels van de onderliggende bestemmingen voldaan wordt aan de volgende regels:

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

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/ of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige cultuurhistorische waarden worden aangetast;
- b. Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden ;
- c. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 7.3, sub a en b adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. Aan de omgevings-vergunning voor het gebruik van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de aanwezige cultuurhistorische waarden;

- e. Indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden.

#### **9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Slopen van bouwwerken als bedoeld in lid 7.1 kan slechts worden toegestaan indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt verleend indien de (gedeeltelijke) sloop niet zorgt voor een aantasting van de waarde beschreven in bijlage 2;
- b. Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk goed te kunnen beoordelen is een motivatie en een integrale belangenafweging nodig waarom het slopen gewenst is en dit verantwoord is in relatie tot de cultuurhistorische waarden die verloren gaan;
- c. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van het bepaalde in lid 7.4 a en b adviseren door de Commissie Welstand en Cultuurhistorie Cultureel Erfgoed (WCE) dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijke deskundigen;
- d. Aan de omgevingsvergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de te beschermen cultuurhistorische waarden;
- e. Indien het bevoegd gezag - na een afweging zoals bedoeld in b en na advies van de WCE zoals bedoeld in c - beslist dat het verantwoord is de aanwezige waarden te verstoren of te vernietigen wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden.

#### **9.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

## 3 Algemene regels

### Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 11 Algemene bouwregels

#### 11.1 Voorkomen strijdigheid gebouw

Geen gebouw mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

#### 11.2 Voorkomen strijdigheid door overig bouwwerk of uitvoeren van een werk

Geen overig bouwwerk, werk -geen bouwwerk zijnde- of werkzaamheid mag worden uitgevoerd, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een situatie zou ontstaan, waarbij aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel reeds bestaande afwijking zou worden vergroot.

#### 11.3 Regel inzake ondergronds bouwen

Bij de beoordeling van ondergrondse bouwwerken gelden de regels van de bovenliggende bestemming, tenzij in de regels anders is bepaald, dan wel voor de onderlaag een afzonderlijke bestemming is gegeven in welk geval de regels van die bestemming gelden.

#### 11.4 Regels uitstekende delen buiten dakvlak

Van een gebouw, waarvoor een maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de betreffende gevel snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 45° met de horizon, dan wel de voor het betreffende gebouw in deze regels specifiek bepaalde dakhellingen, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, zoals dakkapellen (die voldoen aan [artikel 11 lid 5](#)), antennes en schoorstenen, buiten beschouwing blijven.

#### 11.5 Regels inzake dakkapellen

Van dakkapellen, zowel gelegen in het gevel- als op het dakvlak, mag de gezamenlijke breedte per woning en per vlak niet meer bedragen dan 50% van de gevelbreedte. De breedte wordt gemeten langs de voet van de dakkapel. Voor de gevelvlakken of dakvlakken die niet naar de openbare weg zijn gekeerd geldt geen breedtebeperking. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- a. de afstand van de afgewerkte bovenzijde van de dakkapel reikt niet hoger dan 2,20 m boven de voet van de dakkapel;
- b. de afstand van een dakkapel tot de zijkant van het dakvlak of gevelvlak mag, in horizontale projectie gemeten, nergens minder bedragen dan 0,5 m;
- c. dakkapellen op mansardekappen zijn alleen toegestaan op het onderste dakvlak.
- d. op bijgebouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.

## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

### 12.1 Gebruiksbeplating

Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de op de verbeelding aangegeven bestemming en deze voorschriften.

### 12.2 Strijdig gebruik van onbebouwde gronden

#### 12.2.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik van onbebouwd blijvende gronden als bedoeld in het eerste lid wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7.2 Wro, in elk geval verstaan:
  1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan
  3. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  4. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  5. het plaatsen of geplaatst houden van of het hebben van een ligplaats voor woonschepen en/of woonarken;
  6. andere doeleinden dan toegestaan na een vrijstellings- of wijzigingsbesluit;
  7. detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan;
  8. een seksinrichting, prostitutiedoeleinden en/of erotisch getinte horeca, tenzij voldaan wordt aan het gemeentelijk locatiebeleid inzake seksinrichtingen.
- b. Aanvullend op het bepaalde onder a is het verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven- te gebruiken voor:
  1. het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transportleidingen met bijbehorende constructies, installaties of apparatuur, wanneer deze leidingen een diameter hebben van 500 mm of meer, dan wel potentieel verontreinigende stoffen vervoeren;
  2. het aanleggen van bovengrondse of ondergrondse energieleidingen met bijbehorende constructies, installaties of apparatuur, met een spanning van meer dan 10kV;
  3. het aanleggen van bovengrondse of ondergrondse telecommunicatieleidingen van meer dan plaatselijk belang;
  4. het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden voor doeleinden of gebruiksvormen, welke in strijd zijn met de bestemming.

#### 12.2.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 sub a is niet van toepassing voor zover het betreft:
  1. opslag van goederen voor de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
  2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen die nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
  3. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en watergangen.
- b. het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 sub b is niet van toepassing op het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit een oogpunt van ruimtelijke ordening van ongeschikte betekenis.



### **12.3 Strijdig gebruik van bouwwerken**

#### **12.3.1 Algemeen**

- a. Het is verboden bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in de voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.
- b. Onverminderd het bepaalde onder a is het in ieder geval verboden:
  1. de bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, voor zover dit niet ingevolge de bestemmingsbepalingen is toegestaan;
  2. de woningen te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werkruimten behoudens het bepaalde in de bestemming 'Wonen-1';
  3. de bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting, prostitutiedoeleinden en/of erotisch getinte horeca;
  4. de bouwwerken, welke zijn opgericht na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling c.q. wijziging is verleend.

#### **12.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 sub a onder 7 en artikel 12 lid 3.1 sub b onder 1, is niet van toepassing op detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover dit een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van in het plan toegestane bestemmingen.

### **12.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **12.4.1 Ontheffing**

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in de artikel 12 lid 1, artikel 12 lid 2 en artikel 12 lid 3 indien strikte toepassing van de regel zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbaar nut, zoals:
  1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
  2. transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate afwijken van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze afwijking in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. het afwijken de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn en hiertoe niet al eerder gebruik is gemaakt van een andere, binnen dit plan opgenomen, afwijkingsbevoegdheid.

### **13.2 Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13 lid 1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 Parkeren**

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

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Laan van Pluymestein 11 en Het Kerkehout 64 Wassenaar'.