

INHOUD

BLZ

Paragraaf I. Inleidende bepalingen..... 3

Artikel 1. Begripsbepalingen 3

Artikel 2. Wijze van meten 5

Paragraaf II. Bestemmingen..... 6

Artikel 3. Woondoeleinden 6

Artikel 4. Landgoed en natuurontwikkeling 8

Artikel 5. Waterkering (dubbelbestemming) 9

Paragraaf III. Algemene bepalingen 11

Artikel 6. Gebruiksbeplanning 11

Artikel 7. Dubbeltelbeplanning 11

Artikel 8. Algemene vrijstellingsbevoegdheid 11

Artikel 9. Procedureregels voor vrijstelling 11

Artikel 10. Overgangsbepalingen 12

Artikel 11. Titel 12

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Landgoed Het Drielse Bosch, bestaande uit de plankaart en deze voorschriften;
- b. de (plan)kaart:
de kaart, tekeningnummer 022119-11.s01;
- c. aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- d. aan huis verbonden beroep:
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten in de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, bijvoorbeeld op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch of ontwerptechnisch gebied
- e. Algemene wet bestuursrecht:
de Algemene wet bestuursrecht (Stb. 1992, 551) zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. bebouwing:
één of meerdere zich op het zelfde bouwperceel bevindende gebouwen en/of andere bouwwerken;
- h. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
- i. bijgebouw:
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw doordat het zich daarvan visueel onderscheidt door zijn constructie of afmetingen;
- j. bouwperceel:
een aaneengesloten oppervlak grond waarop krachtens het plan een bouwwerk is, dan wel bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;
- k. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- l. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- m. hoofdgebouw:
een gebouw, exclusief bijgebouwen, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- n. ondergeschikte bouwdelen:
plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- of kroonlijsten, overstekende daken, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen en koekoeken; erkers en aan- of uitgebouwde entrees vallen hier niet onder;
- o. perceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;
- p. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onderscheiden worden de volgende soorten seksinrichtingen:
1. een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater;
 2. een parenclub, seksclub, (raam)prostitutiebedrijf, erotische massagesalon;
 3. thuisprostitutie met een openbaar karakter; al dan niet in combinatie met elkaar;
- q. Wet op de economische delicten:
Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt ten tijde van het terziesie leggen van het ontwerp van dit plan;
- r. Wet op de Ruimtelijke Ordening:
Wet van 15 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- s. woning:
een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
- t. Woningwet:
Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

- a. bebouwde oppervlakte:
de berekende oppervlakte van de grootste afmetingen van de loodrechte projectie van de buitenwerkse gevelvlakken en indien voorkomend het hart van de scheidsmuur op een horizontaal vlak gemeten vanaf het aan het gebouw aansluitende, afgewerkte terrein;
- b. bebouwingshoogte:
de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen voor de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw buiten beschouwing blijven;
- c. bebouwingspercentage:
het percentage van het bestemmingsvlak of bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- d. dakhelling:
de helling van de dakconstructie in graden, gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- e. goothoogte:
de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf het aan het gebouw aansluitende, afgewerkte terrein.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN

3.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen;

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

3.2.1. Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, en de bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

3.2.2. Het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen, en bijgebouwen, voor aan huis verbonden bedrijf, is niet toegestaan. Hiervan kan vrijstelling worden verleend ingevolge het bepaalde in 0.

3.3. Bebouwing

3.3.1. Op en in de gronden als bedoeld in 3.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. maximaal één vrijstaande woning per bebouwingszone,
- b. aanbouwen/uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2. Voor het bouwen van woningen (de aan- en uitbouwen uitgezonderd) gelden de volgende bepalingen:

- a. Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszone.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven en dient minimaal ten minste 3.5 meter te bedragen;
- c. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven en dient minimaal ten minste 8 meter te bedragen;
- d. De aangegeven bebouwingszone mag volledig worden bebouwd;
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45°.

3.3.3. Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde onder b.
- b. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 m.
- c. Het bebouwingspercentage mag maximaal 40% bedragen met dien verstande, dat de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van deze bijgebouwen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 120 m²;
- d. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 4 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 6 m.

3.3.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. hoogte
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

- b. het gezamenlijk oppervlak per bouwperceel niet meer mag bedragen 25 m².

3.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.2.2. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden bedrijf, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage), dan wel die bedrijfsactiviteiten uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen, en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c. degene die het aan huis verbonden bedrijf in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunning- of meldingplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- g. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

ARTIKEL 4. LANDGOED EN NATUURONTWIKKELING

4.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “landgoed en natuurontwikkeling” aangewezen gronden zijn bestemd voor een landgoedpark en natuurgebied met behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden met de bijhorende voorzieningen zoals paden, wegen, parkeerplaatsen, water en retentievoorzieningen.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

4.2.1. De inrichting van het plangebied dient te worden gebaseerd op een gedetailleerd inrichtingsplan.

4.2.2. De gronden bestemd als landgoed en natuurontwikkeling zijn openbaar toegankelijk.

4.2.3. De gronden worden ontsloten vanaf de op de plankaart aangegeven punten.

4.3. Bebouwing

4.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken, die ten dienste staan van de bestemming.

4.3.2. De bebouwingshoogte van deze andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van terreinverlichting.

4.3.3. het gezamenlijk oppervlak binnen de op de plankaart als “landgoed en natuuroppervlak aangewezen gronden, mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.4. Vrijstellingsbevoegdheid

4.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten aanzien van de bebouwingshoogte van andere bouwwerken als genoemd in 4.3.2., mits:

- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de bebouwingshoogte niet meer zal bedragen dan 8 m.

4.5. Gebruiksbepalings

4.5.1. Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 6.1. wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van lawaaisporten;
- b. het gebruik van de gronden en opstallen voor het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- c. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

ARTIKEL 5. WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)

5.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming, het instandhouden en het onderhoud van de waterkering, gericht op de kering van het rivierwater.

5.2. Bebouwingsregeling

Op de primair tot "Waterkering" bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de waterkering met een hoogte van maximaal 9 m.

5.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2 voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hiertegen bestaat uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen.

5.4. Aanlegvergunning

5.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgermeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven.

5.4.2. De onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken.

5.4.3. De in 5.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de beheerders van de waterkering en rivier.

5.5. Gebruiksbeplating

5.5.1. Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 6.1. wordt in elk geval begrepen:

- d. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 6. GEBRUIKSBEPALING

- 6.1.** Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het doel van de in het plan gegeven bestemming.
- 6.2.** Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in 6.1. wordt in ieder geval begrepen:
- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
 - b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.
- 6.3.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 6.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 6.4.** Overtreding van het bepaalde in 6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 7. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 8. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

- 8.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in deze voorschriften voorgeschreven bebouwingshoogte en goothoogte, met dien verstande dat van de bij recht toegestane maten met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; deze vrijstellingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast indien in het vorenstaande ten aanzien van het desbetreffende voorschrift niet reeds een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen.

ARTIKEL 9. PROCEDUREREGELS VOOR VRIJSTELLING

De procedureregels als genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 10. OVERGANGSBEPALINGEN

10.1. Bebouwing

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet die afwijken van het plan wanneer dit van kracht wordt, mogen behoudens onteigening en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de bebouwde oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
3. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

10.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

1. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd;
dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.
2. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of de opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking

van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

3. Overtreding van het bepaalde in het vorige lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 11. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Landgoed Het Drielse Bosch".