

# Voorschriften 1

## Inhoud

<b>Hoofdstuk I</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>blz. 2</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
<b>Hoofdstuk II</b>	<b>Bestemmingen en gebruik</b>	<b>6</b>
Artikel 3	Landgoed (LG)	6
Artikel 4	Verkeersdoeleinden (V)	9
Artikel 5	Water (WA)	9
Artikel 6	Gebruik van gronden en gebouwen	10
<b>Hoofdstuk III</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>11</b>
Artikel 7	Percentages en dubbeltelbepaling	11
Artikel 8	Bestaande afstanden en andere maten	11
Artikel 9	Hoogteaanduidingen	11
Artikel 10	Overschrijding bouwgrenzen	11
Artikel 11	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	12
Artikel 12	Algemene procedurevoorschriften	12
Artikel 13	Gebruik in strijd met het plan	12
Artikel 14	Bouwen in strijd met het plan	13
Artikel 15	Strafbepaling	13
Artikel 16	Titel	13

# Hoofdstuk I Algemene bepalingen

2

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1. het plan

het bestemmingsplan Landgoed De Vliet van de gemeente Steenberg, vervat in de kaart en deze voorschriften.

### 2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

### 3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 4. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

### 5. achterste perceelsgrens

de van de weg af gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel van de weg zijn afgekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.

### 6. ander bouwwerk

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### 7. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

### 8. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

### 9. bouwen

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

### 10. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

### 11. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### 12. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

### 13. bouwwerk

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

### 14. bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

**15. gebouw**

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

**16. hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**17. kantoor(ruimte)**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

**18. kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

**19. landgoed**

een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling, waarbij vormen van bos- en landbouw onderdeel kunnen uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal 10 hectare grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Het ruimtelijk kenmerk is een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

**20. nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

**21. peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een of maximaal 2 meter van een weg grenst: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm.

**22. seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke en besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**23. voorgevel-/achtergevellijn**

de op de kaart als zodanig aangegeven lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden.

**24. voorste perceelsgrens**

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

**25. woning**

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een zelfstandig wonend persoon of een samenwonende groep van personen, niet zijnde kamerverhuur.

**26. zijdelingse perceelsgrens**

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### 1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/ of het hart van de scheidsmuren.

### 2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

### 3. de inhoud van een gebouw

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

### 4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

### 5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

### 6. de bouwhoogte van een ander bouwwerk

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

### 7. afstanden

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

### Artikel 3 Landgoed (LG)

#### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Landgoed (LG) zijn bestemd voor:
    - a. ter plaatse van de subbestemming LGb: instandhouding en ontwikkeling van een bos ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschappelijke waarden;
    - b. ter plaatse van de subbestemming LGbw: instandhouding en ontwikkeling van een boomweide met extensief agrarisch medegebruik ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschapswaarden;
    - c. ter plaatse van de subbestemming LGhg: instandhouding en ontwikkeling van halfnatuurlijk grasland met extensief agrarisch medegebruik ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschapswaarden;
    - d. ter plaatse van de subbestemming LGp: parkeervoorzieningen;
    - e. ter plaatse van de subbestemming LGw: de huisvesting van personen in woningen en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep op ten hoogste 3 percelen;
    - f. ter plaatse van de subbestemming LGwa: instandhouding en ontwikkeling van water;
    - g. ter plaatse van de subbestemming LGwm: instandhouding en ontwikkeling van water en moeras ten behoeve van aldaar voorkomende dan wel daarin aanwezige eigen natuur- en landschappelijke waarden;
    - h. extensieve recreatie en wandel- en fietspaden;
    - i. voor bijbehorende voorzieningen zoals, groen en water, bruggen en duikers;
    - j. waterberging gedurende een calamiteit, met uitzondering van de gronden met de bestemming LGw.
- een en ander duurzaam deel uitmakend van een landgoed.

#### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. aanbouwen en bijgebouwen;
  - c. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
  - a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (b) botenhuisen zijn toegestaan;
  - b. de hoofd- en bijgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
  - c. er zijn 3 woningen toegestaan;
  - d. per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen ten hoogste bedragen: 400 m<sup>2</sup>;
  - e. per bouwperceel mag de gezamenlijke inhoud van de hoofdgebouwen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen ten hoogste bedragen: 1500m<sup>3</sup>
  - f. hoofdgebouwen mogen alleen worden afgedekt met een kap; de dakhelling mag niet minder bedragen dan 40<sup>o</sup> en niet meer dan 55<sup>o</sup> bedragen;
  - g. de lengte en breedte van een botenhuis mogen ten hoogste 10.00 m respectievelijk 5.00 m bedragen;
  - h. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen toegestaan;
  - i. de goot(- of boeibord)hoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1. van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 9.00 m hoger dan goothoogte
2. van aanbouwen en bijgebouwen, inclusief botenhuisen	3.00 m	7.00 m;
3. van erfscheidingen	-	2.00 m;
4. van andere bouwwerken	-	3.00 m.

#### Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van landhuizen en bijgebouwen en daarmee samenhangende inrichting van het perceel. De nadere eisen kunnen worden gesteld, gericht op:
- het waarborgen van een duidelijke relatie van de hoofdgebouwen met de dijk, zicht vanaf de dijk op de landhuizen, het aansluiten op de belijning van het polderlandschap en een duidelijke relatie tussen de situering van gebouwen en daarop afgestemde inrichting van het perceel;
  - het realiseren van een ensemblekarakter tussen de gebouwen en van een ruimtelijke eenheid hiertussen;
  - het behoud van de openheid langs de Vliet;
  - het waarborgen van voldoende privacy tussen de landgoedeenheden.

#### Vrijstellingsbevoegdheid

##### *Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten*

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw inclusief aanbouwen en/of bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
  - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw, aanbouwen of bijgebouwen uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
  - het mag geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  - indien in de garage de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten zullen worden uitgeoefend, dient ten minste één parkeerplaats op het bij de garage behorende perceel aanwezig te zijn;
  - er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps of bedrijfsmatige activiteiten;
  - ten hoogste 30% van het vloeroppervlak mag, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen ten behoeve van de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
  - geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
  - vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in gevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - bij verlening van deze vrijstellingsbevoegdheid, wordt de procedure genoemd in artikel 12 doorlopen.

#### Aanlegvoorschriften

6. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 onder a, b, c, f en g zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voorzover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- voor de gronden genoemd in lid 1 onder a en b:
    - het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;

2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, diepploegen, ophogen of egaliseren van de bodem;
  3. het aanleggen of verharden van wegen, paden of banen het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  4. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. voor de gronden genoemd in lid 1 onder c:
1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, diepploegen, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het aanleggen of verharden van paden of banen;
  3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  4. 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;
  5. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting;
- c. voor de gronden genoemd in lid 1 onder f: het dempen van water;
- d. voor de gronden genoemd in lid 1 onder g:
1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, diepploegen, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het aanleggen of verharden van paden of banen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. 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;
  4. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting.
7. Het verbod als bedoeld in lid 6 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.
8. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Bij de inrichting dient het Inrichting- en beheerplan Dec 2007 te worden uitgevoerd.
9. Het is verboden op de gronden met de subbestemming Lgw zoals bedoeld in artikel 3 1e ter plaatse van de woongebouwen af te wijken van de hoogte van de terpen welke vermeld is op de hoogtekaart in het Inrichting- en beheerplan dec. 2007, behorend bij dit bestemmingsplan.



## Artikel 4 Verkeersdoeleinden (V)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen, bermsloten, geluidswerende voorzieningen en daarbijbehorende beplantingen.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

---

	bouwhoogte
1. van erfscheidingen	2.00 m;
2. van lichtmasten en overige masten	10.00 m;
3. van bewegwijzering en overig straatmeubilair	4.50 m;
4. van andere bouwwerken	3.00 m.

---

## Artikel 5 Water (WA)

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

### Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

---

	bouwhoogte
1. van erfscheidingen	2.00 m;
2. van overige andere bouwwerken	3.00 m.

---

## Artikel 6      Gebruik van gronden en gebouwen

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
  - a. onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
    1. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
    2. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
    3. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
  - b. bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als seksinrichting.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
  - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
  - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
  - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
  - d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond, met dien verstande dat de stalling achter het hoofdgebouw plaatsvindt.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## Hoofdstuk III Algemene bepalingen

111

### Artikel 7 Percentages en dubbeltelbepaling

#### Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

#### Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 8 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### Artikel 9 Hoogteaanduidingen

#### Hoofdgebouwen, uitbouwen en bijgebouwen

1. Voor de toelaatbare goot- of boeibordhoogte van gebouwen geldt dat het op de kaart achter een bestemmingsaanduiding ingeschreven Arabische cijfer, niet geplaatst tussen leestekens, geeft - tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstellingsmogelijkheden - de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte van hoofdgebouwen in meters aan.

### Artikel 10 Overschrijding bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen/voorgevellijn mogen/mag in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1.50 m bedraagt.

## **Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2.50 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van andere bouwwerken die ten behoeve van nutsvoorzieningen dan wel om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 15.00 m bedragen;
- d. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen: de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3.00 m bedragen.

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

## **Artikel 12 Algemene procedurevoorschriften**

Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 13 Gebruik in strijd met het plan**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.

2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.

3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het vooreen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

#### **Artikel 14 Bouwen in strijd met het plan**

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

#### **Artikel 15 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 3 lid 6;
- b. artikel 6 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op economische delicten.

#### **Artikel 16 Titel**

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Landgoed De Vliet".



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Regels**



## Hoofdstuk 1 Algemene regels

De algemene regels uit het bestemmingsplan Landgoed De Vliet blijven van toepassing.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In artikel 3 Landgoed (LG) worden de volgende wijzigingen aangebracht.

Aan artikel 3 wordt in lid 1 aan sublid c toegevoegd, luidende:

'; met dien verstande dat ter plaatse van de verbindingen, met de subbestemming 'halfnatuurlijk grasland', tussen de twee eilanden, die de subbestemming 'water' voor de nevengeul kruisen, per verbinding een doorvaarmogelijkheid voor kanovaarders wordt aangelegd en behouden met een doorvaarhoogte van ten minste 0,90 meter en een doorvaarbreedte van ten minste circa 2,50 meter;'

In lid 3 wordt onder a na 'botenhuizen' toegevoegd 'en ter plaatse van de nadere aanwijzing (o) een oevergebouw'.

In lid 3 onder d wordt ' hoofdgebouwen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen' gewijzigd in 'hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen'.

Aan lid 3 onder d wordt toegevoegd 'per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, geen botenhuis of oevergebouw zijnde, ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen; '.

In lid 3 onder e wordt ' hoofdgebouwen inclusief aan-, uit- en bijgebouwen' gewijzigd in 'hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen'.

In lid 3 wordt aan het bepaalde onder g toegevoegd 'de oppervlakte van een oevergebouw mag ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedragen;'

In lid 3 onder i sub 2 wordt na 'botenhuizen' toegevoegd 'en oevergebouw'.

Aan lid 3 wordt een nieuw sublid j toegevoegd, luidende:

'j. de afstand van hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen, geen botenhuisen of oevergebouw zijnde, tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter.'.



## Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 12 wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

### Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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.
2. 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%.
3. Het eerste lid 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.

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

### Artikel 13 Overgangsrecht gebruik

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

