

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	8
2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen	9
Artikel 4 - Watertransportleiding (medebestemming)	10
Artikel 5 - Boringsvrije zone milieubeschermingsgebied (medebestemming)	12
Artikel 6 - Woondoeleinden -W-	13
Artikel 7 - Erf	17
Artikel 8 - Tuin	20
Artikel 9 - Recreatieve doeleinden -R-	21
Artikel 10 - Natuurontwikkelingsgebied	25
Artikel 11 - Agrarische doeleinden -A-	27
Artikel 12 - Agrarische Bedrijfsdoeleinden -AB-	32
Artikel 13 - Verkeersdoeleinden	35
Artikel 14 - Nutsdoeleinden	36
Artikel 15 - Fietspad	37
3. AANVULLENDE BEPALINGEN	39
Artikel 16 - Bepaling inzake de verwerkelijking van het plan	39
Artikel 17 - Algemene vrijstellingsbepalingen	40
Artikel 18 - Procedureregels	41
Artikel 19 - Gebruiksbepalingen	43
Artikel 20 - Overgangsbepalingen	44
Artikel 21 - Strafbepaling	45
Artikel 22 - Slotbepaling	46

BIJLAGEN:

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Staat van bedrijfsactiviteiten

Plankaart: nr. 4114.016B

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. (bouw)perceel: de aaneengesloten en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand op te richten bouwwerk of complex van bij elkaar behorende bouwwerken;
2. aanbouw: een bouwwerk in één bouwlaag aan de voor-, zij- of achtergevel van een woning of woongebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van de woning of het woongebouw zoals serres, erkers en tochtportalen;
3. agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond;
4. agrarisch bedrijfsgebouw: een gebouw respectievelijk een gedeelte van een gebouw, dat blijkens zijn opzet uitsluitend dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met dien verstande dat daaronder geen woningen zijn begrepen;
5. agrarisch hulpbedrijf: een (loonwerk-)bedrijf, dat uitsluitend of nagenoeg uitsluitend (meer dan 80%) werkzaamheden verricht, met gebruikmaking van landbouwwerktuigen, ten behoeve van de bedrijfsexploitatie van andere, agrarische bedrijven;
6. agrarisch nevenbedrijf: een aan de agrarische sector verwant bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatige kopen, verkopen en/of leveren van vee of voedingsstoffen ten behoeve van agrarische bedrijven;
7. bebouwingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
8. bedrijfsmatige activiteiten: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de elders in dit artikel omschreven 'beroepsmatige activiteiten', gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een (dienst)woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

9. beroepsmatige activiteiten: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een (dienst)woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
10. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
11. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
12. bijgebouw: een gebouw dat naar de verschijningsvorm en gebruik een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien het is aangebouwd, rechtstreeks van buiten toegankelijk is, zoals garages en bergingen;
13. bouwgrens: een uit de plankaart en uit de voorschriften voortvloeiende lijn, die de grens vormt van gronden waarop bebouwing is toegestaan;
14. bouwlaag: een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, die grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, die grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;
15. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
16. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
17. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;
18. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van)

- een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
19. eengezinswoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van ten hoogste één huishouden;
 20. elk-weer-voorziening: een voorziening, bedoeld voor seizoensverlengende recreatieve voorzieningen, zoals bijv. een kinderspeelhal, beach-volleybal, boogschieten, klimwand, spartelstrand;
 21. extensieve recreatie: die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, surfen, vissen, zwemmen, roeien, kanoën, zonnen etc.;
 22. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 23. glastuinbouwbedrijf : een tuinbouwbedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen in kassen;
 24. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
 25. horecabedrijf/-voorziening: het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in de volgende twee categorieën:

Categorie I:

- a. **restaurant, bistro, pizzeria:** een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van drank (daaraan) ondergeschikt is;
- b. **snackbar, grillroom, shoarmazaak, fastfoodrestaurant:** een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik elders en het verstrekken van snacks (hapjes) voor gebruik ter plaatse; het verstrekken van drank is hieraan ondergeschikt;
- c. **lunchroom, croissanterie, broodjeszaak, vlaaijerij:** een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van etenswaren als brood- en of deegwaren voor gebruik elders en voor gebruik ter plaatse; het verstrekken van drank is hieraan ondergeschikt;

d. **ijssalon**: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van ijs voor gebruik elders en voor gebruik ter plaatse;

e. **zaalaccommodatie**: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

categorie II:

f. **hotel**: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodaties en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

g. **bar/café/pub/grand-café/eetcafé** of **taverne/coffee-shop/tearoom**: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;

h. **bar-discotheek** of **discotheek** (dancing): een zelfstandig, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomende bedrijvigheid die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en tevens gelegenheid biedt tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en waarbij de consumpties behalve zittend ook staand kunnen worden genuttigd;

26. infiltratiesloot:
-/zone een sloot of zone, aangelegd of ingericht ter voorkoming van een ongewenste daling van het freatisch peil, als bescherming van de grondwaterstand van de aanliggende lintbebouwing;

27. intensieve recreatie: andere vormen van recreatie dan 'extensieve recreatie', zoals fiets- en motorcross, en in zijn algemeenheid alle vormen, waarbij op enigerlei gebruik wordt gemaakt van gemotoriseerde middelen;

28. meldingsplichtig
bouwwerk: een bouwwerk, als bedoeld in artikel 42, lid 1 van de Woningwet;

29. peil: de hoogte van:
a. de kruin van de weg ter hoogte van het bouwwerk, indien de hoofdtoegang direct grenst aan de weg;
b. de hoogte van het terrein na het bouwrijp maken daarvan;
30. plan: het bestemmingsplan 'Haarrijnseplas', bestaande uit deze voorschriften met de daarbijbehorende plankkaart (nr. 4114.016B);
31. plankkaart: de tekeningen (nr. 4114.016B) genoemd 'plankkaart' en de bijbehorende tekeningen 'dwarsprofielenblad 1' en 'dwarsprofielenblad 2', behorende bij het plan;
32. voorgevelrooilijn: de naar de weg toegekeerde en op de plankkaart aangegeven lijn van een bouwvlak (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
33. vrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw op geen enkele wijze dan wel aan ten hoogste één zijde door middel van een bijgebouw bouwkundig verbonden is met een gebouw behorend tot een ander bouwperceel;
34. wet: indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;
35. zomerhuis: bijgebouw achter of naast een boerderij gelegen, in gebruik geweest als zomerhuis en als voormalig zomerhuis beschreven in de rijks- of gemeentelijke monumenten-inventarisatielijst.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk: tussen de buitenzijde van de gevels;
2. het grondoppervlak van een bouwwerk: tussen de buitenzijde van de gevels;
3. bruto-vloeroppervlak van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
4. de (bouw)hoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
5. de goot-/boeiboordhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
6. de inhoud van een bouwwerk: tussen de bovenzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
7. de breedte van een bouwperceel: tussen de zijdelingse grenzen van het bouwperceel, gemeten langs de naar de weg of voetpad gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat bij niet evenwijdig lopende zijgevels het gemiddelde tussen de grootste en kleinste breedte wordt gemeten;
8. de afstand tussen een bouwwerk en een perceelsgrens: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelsgrens.

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen

Lid 1. Voor het plangebied wordt gestreefd naar:

- a. de aanleg van de Haarrijnseplas met een oppervlakte in de eindsituatie van circa 80 hectare met een functie voor waterbuffering en delving van ophoogzand voor het project Leidsche Rijn inclusief bijbehorende infrastructuurle werken;
- b. handhaving van de visuele kwaliteiten van de Thematerweg en de Smalle Themaat, zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-plan aanwezig zijn;
- c. de ontwikkeling van een natuurontwikkelingsgebied tussen de bestaande (lint)bebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied en de geprojecteerde Haarrijnseplas;
- d. na voltooiing van de onder a. bedoelde plas: de ontwikkeling van een recreatieplas waarbij het westelijk deel van de plas bedoeld is als o.a. visvijver, waarin het accent ligt op o.a. roeien, surfen en kanoën, in het oostelijk deel van de plas zal het accent liggen op duiken en zwemmen;
- e. na voltooiing van de onder a bedoelde plas: de ontwikkeling van een recreatiezone in het noordelijk gedeelte van het plangebied.

Lid 2. De in lid 1 genoemde doelen worden nagestreefd, behalve zoals omschreven in het onderhavige bestemmingsplan, op de wijze als bedoeld in:

- a. het beeldkwaliteitsplan 'Visie Thematerweg en de Smalle Themaat' dat als bijlage I deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan;
- b. het waar mogelijk en nodig sluiten van overeenkomsten met grondeigenaren in het plangebied omtrent gronden die de bestemming 'Natuurontwikkelingsgebied' krijgen, indien en voorzover de desbetreffende gronden in particuliere handen blijven;
- c. het sluiten van overeenkomsten met een toekomstige exploitant van (delen van) het plangebied.

Artikel 4 - Watertransportleiding (medebestemming)

- | | |
|-----------------------|--|
| Doeleinden | Lid 1. In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 9 en 13 zijn de gronden gelegen binnen een afstand van 7 m' aan de noordzijde en 6,5 m' aan de zuidzijde, gemeten vanuit het hart gelegen tussen beide leidingen van de op de plankaart aangegeven 'watertransportleidingen', mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een transportleiding voor water. |
| Bouw-voorschriften | Lid 2. In afwijking van het bepaalde in de artikelen als genoemd in lid 1 mogen op de gronden binnen de in lid 1 bedoeld zone uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding met een hoogte van maximaal 3 m ¹ . |
| Vrijstelling (bouwen) | Lid 3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten krachtens de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, mits:
a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het watertransport;
b. mits vooraf een schriftelijke reactie is ontvangen van de leidingbeheerder. |
| Aanleg-vergunning | Lid 4. In aanvulling op het bepaalde in lid 1, is het verboden om op de gronden binnen de in lid 1 bedoelde zone zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren dan wel het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
c. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplanting of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden dan wel het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
e. het wijzigen van watergangen. |

- Lid 5. Het in lid 4 vervatte verbod geldt niet voor:
- a. werken en werkzaamheden in verband met het realiseren van de bestemming als bedoeld in de artikelen genoemd in lid 1;
 - b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
 - c. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Lid 6. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of het watertransport ontstaat of kan ontstaan.

Lid 7. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 4 wordt de leidingbeheerder gehoord.

Procedure

Lid 8. Bij het gebruikmaken van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 geldt de procedure van artikel 18, lid 1 van de onderhavige voorschriften en bij het verlenen van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 de procedure van de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Toepasselijkheid voor-
schriften

Lid 9. Op de gronden zijn, naast de voorschriften van dit artikel, de voorschriften van de artikelen 9 en 13 van toepassing, met dien verstande dat, waar strijd ontstaat met de voorschriften van de artikelen 9 en 13, de voorschriften van dit artikel prevaleren.

Artikel 5 - Boringsvrije zone milieubeschermingsgebied (medebestemming)

- | | |
|--------------------------------|--|
| Doeleinden | Lid 1. De gronden in het plangebied die op de kaart als zodanig zijn aangewezen en zijn gelegen in de boringsvrije zone van het milieubeschermingsgebied Vleuten, zijn, naast de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6 t/m 11, 13 en 15, tevens bestemd voor de bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening. Ten aanzien van het gebruik van de gronden in de boringsvrije zone zijn de bepalingen van de Provinciale Milieuverordening Utrecht 1985 van toepassing. |
| Toepasselijkheid voorschriften | Lid 2. Op de gronden zijn, naast de voorschriften van dit artikel, de voorschriften van de artikelen 6 t/m 11, 13 en 15 van toepassing, met dien verstande dat, waar strijd ontstaat met de voorschriften van de artikelen 6 t/m 11, 13 en 15, de voorschriften van dit artikel prevaleren. |

Artikel 6 - Woondoeleinden -W-

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woondoeleinden -W-' zijn bestemd voor:

- a. wonen, bedoeld voor het gebruik als eengezinswoning;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen tot een maximumoppervlak van 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw inclusief aan- en bijgebouwen met een maximum van 45 m², mits het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. bescherming van het in het plangebied aanwezige rijksmonument ter plaatse van de aanduiding terzake op de plankaart;
- d. bescherming van het in het plangebied aanwezige gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding terzake op de plankaart;
- e. bescherming van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek bouwwerk' op de plankaart;
- f. de aanleg en instandhouding van minimaal één parkeerplaats per woning op het bij de woning behorende bouwperceel (derhalve van de gronden met deze bestemming en de gronden met de bestemmingen 'Erf' (artikel 7) en 'Tuin' (artikel 8));
- g. bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'.

Bouwvoorschriften

Lid 2. Voor het bouwen van **hoofdgebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. de woning moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35° en ten hoogste 55°;
- e. het bebouwingspercentage per bouwperceel, derhalve van deze gronden en de gronden met de bestemmin-

gen

'Erf' (artikel 7) en 'Tuin' (artikel 8), mag totaal niet meer dan 40 bedragen.

Lid 3. voor het bouwen van **aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd worden gebouwd;
- b. per woning mogen bijgebouwen worden gebouwd (zowel op de gronden binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' als op de tot 'Erf' bestemde gronden) tot een maximum bebouwd oppervlak van 60 m², met inachtneming van het bepaalde in lid 2 onder e;
- c. de goot- c.q. boeihoogte van bijgebouwen en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 m¹ bedragen.

Karakteristiek
bouwwerk

Lid 4. Voor gebouwen op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met de aanwijzing 'karakteristiek bouwwerk' geldt dat de goot- en bouwhoogten, nok-richtingen en dakvormen zoals die zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, gehandhaafd dienen te blijven.

Vrijstelling met
betrekking tot
bouwen

Lid 5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 indien handhaving in redelijkheid niet kan worden gevergd.

Vrijstelling met
betrekking tot
gebruik

Lid 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 1 voor:bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of aan- of bijgebouw(en).

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende woning dient in overwegende mate geschikt te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:

- (1) in principe geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
 - (2) vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - (3) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - (4) het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning of aan- en bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
 - e. er vindt geen detailhandel plaats;
 - f. ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal in gebruik zijn 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw inclusief aan- en bijgebouwen (daaronder mede begrepen het vloeroppervlak in aan- of bijgebouwen binnen de bestemming 'Erf' op hetzelfde bouwperceel) met een maximum van 45 m².
- Lid 7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor splitsing van een vrijstaande woning in twee halfvrijstaande woningen, onder de volgende voorwaarden:
- a. handhaving van het gebouw is alleen mogelijk door splitsing in twee wooneenheden;
 - b. het dient te gaan om voormalige boerderijen met een in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte(n);
 - c. de architectonische vormgeving (uiterlijke verschijningsvorm) mag niet wezenlijk worden aangetast, hetgeen onder meer betekent dat het gebouw niet door

- twee vrijstaande woningen vervangen mag worden;
- d. gebruik van aan- en bijgebouwen en agrarische bedrijfsgebouwen voor een zelfstandige woonfunctie is niet toegestaan;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast, daaronder begrepen dat als gevolg van het beoogde gebruik voor een woonfunctie de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - f. het gebruik voor een woonfunctie vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa;
 - g. voor de overtollige bedrijfsgebouwen geldt dat bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid een nadere gebruiksregeling wordt getroffen, waarbij het gebruik voor opslag - uitsluitend in de gebouwen - voor derden dan wel voor de stalling van caravans als mogelijke gebruiksvormen worden toegestaan, maar pas nadat ten behoeve van de woonfunctie of in geval van een tweetal woonfuncties, eerst minimaal 20 m² aan bijgebouwen per woonfunctie is gereserveerd, met dien verstande dat uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan;
 - h. de vrijstelling mag niet verleend worden als dit tot gevolg heeft dat op het perceel 3 woningen ontstaan (derhalve in samenhang met een vrijstelling als bedoeld in artikel 7, lid 5);
 - i. de bepalingen van artikel 6 zijn van overeenkomstige toepassing.

Procedure

Lid 8. Bij het gebruikmaken van de vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.

Artikel 7 - Erf

Doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Erf' zijn bestemd voor:
- a. het gebruik als erf bij de aangrenzende woningen;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag t.b.v. een aannemersbedrijf' op de kaart, opslag ten behoeve van een aannemersbedrijf;
 - c. de aanleg en instandhouding van minimaal één parkeerplaats per woning op het bij de woning behorende bouwperceel (derhalve van de gronden met deze bestemming en de gronden met de bestemmingen 'Woondoeleinden -W-' (artikel 6) en 'Tuin' (artikel 8));
 - d. bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'.

Bouw-voorschriften

- Lid 2.a. Op de gronden mogen uitsluitend **aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - (1a) bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd worden gebouwd. Het bebouwingspercentage per bouwperceel, derhalve van deze gronden en de gronden met de bestemmingen 'Woondoeleinden -W-' (artikel 6) en 'Tuin' (artikel 8), mag totaal niet meer dan 40 bedragen;
 - (1b) bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen minimaal 5 m¹ uit de grens van een watergang te worden gebouwd;
 - (2) per woning mogen bijgebouwen worden gebouwd (zowel op de gronden binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' als op de tot 'Erf' bestemde gronden) tot een maximum bebouwd oppervlak van 60 m², een en ander met inachtneming van het bepaalde onder (1);
 - (3) aanbouwen aan de zijgevels mogen geen grotere breedte hebben dan 3 m¹ en een oppervlak van totaal maximaal 20 m², waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt, een en ander met inachtneming van het bepaalde onder 1;

- (4) aanbouwen aan de achtergevel mogen over een totale breedte van het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale diepte van 4 m¹, met inachtneming van het bepaalde in onder (1);
- (5) de goot- c.q. boeiboordhoogte van aan- en bijgebouwen en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3 m¹ bedragen.

Vrijstelling
(bouwen)

Lid 3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub b (1b) mits vooraf de waterbeheerder om advies is gevraagd.

Vrijstelling
m.b.t. ander
gebruik

Lid 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 1 voor bedrijfsmatige activiteiten in (het) aan- of bijgebouw(en). Bij het verlenen van vrijstelling zijn de voorwaarden als bedoeld in artikel 6, lid 6, van overeenkomstige toepassing.

- Lid 5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het creëren van een zelfstandige woning in bebouwing die op de kaart is aangeduid als 'voormalig zomerhuis', onder de volgende voorwaarden:
- a. handhaving van het gebouw is alleen mogelijk door het creëren van zelfstandige woonruimte;
 - b. de architectonische vormgeving (uiterlijke verschijningsvorm) mag niet wezenlijk worden aangetast;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast, daaronder begrepen dat als gevolg van het beoogde gebruik voor een woonfunctie de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - d. het gebruik voor een woonfunctie vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa;
 - e. de vrijstelling mag niet verleend worden als dit tot gevolg heeft dat op het perceel 3 woningen ontstaan (derhalve in samenhang met een vrijstelling als bedoeld in lid 7 van artikel 6);
 - f. de bepalingen van artikel 6 zijn van overeenkomstige toepassing.

Procedure

Lid 6. Bij het gebruikmaken van de vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.

Artikel 8 - Tuin

Doeleinden	Lid 1. De gronden op de plankkaart aangewezen voor Tuin zijn bestemd voor: a. tuinen, tot het bouwperceel behorende inritten en parkeergelegenheid ten behoeve van de aangrenzende woningen; b. de aanleg en instandhouding van minimaal één parkeerplaats per woning op het bij de woning behorende bouwperceel (derhalve van de gronden met deze bestemming en de gronden met de bestemmingen 'Woondoeleinden -W-' (artikel 6) en 'Erf' (artikel 7)). c. bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'.
Bouwvoorschriften	Lid 2. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een hoogte van maximaal 1 m¹.

Artikel 9 - Recreatieve doeleinden -R-

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Recreatieve doeleinden -R-' zijn bestemd voor:

a. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van:

- (1) de aanleg en instandhouding van een strand/ligweide;
- (2) de aanleg en instandhouding van een waterplas, in combinatie met extensieve dagrecreatie;
- (3) de aanleg en instandhouding van voorzieningen voor de hengelsport (visvijver);
- (4) de aanleg en instandhouding van een waterplas met natuurwaarden alsmede voor het behoud en herstel van die waarden;
- (5) de aanleg en instandhouding van bos en landschappelijke beplanting, in combinatie met extensieve recreatie;
- (6) de aanleg en instandhouding van een opstellocatie voor kermissen, circussen en dergelijke, maar alleen ter plaatse van de 'zone parkeerplaatsen' op de plankaart;
- (7) de aanleg en instandhouding van voorzieningen voor de onder 1 t/m 5 genoemde doeleinden, zoals parkeergelegenheden, horecavoorzieningen (zulks met uitzondering van een discotheek), verhuurpunten van recreatiemiddelen uitsluitend ten behoeve van de recreatieve voorzieningen, speeltoestellen, sportvelden, aan- en afvoerwegen, fiets- en voetpaden, ruitersporen, hondenuitlaatplaatsen, kades, waterkeringen, watergangen, steigers, pontons, terrassen, surfdoeken, oeverbeschoeiingen (onderwater-)duikvoorziening, en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanleg en instandhouding van circa 1500 parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'zone parkeerplaatsen' op de plankaart;
- (8) één bedrijfswoning, ten behoeve van de horecavoorziening als bedoeld sub 7;
- (9) een overdekte elk-weer-voorziening, welke voorziening hoofdzakelijk doorzichtig dient te zijn;
- (10) toiletgebouwen, een kiosk/verkooppunten voor consumptiegoederen en fietsenstallingen;

b. winning van zand e.d. (ontgrondingsplaats) alsmede berging van de gewonnen delfstoffen;

c. de bescherming van een watertransportleiding binnen een zone van 7 m¹ aan de noordzijde en 6,5 m¹ aan de

zuidzijde, gemeten vanuit het hart gelegen tussen beide leidingen, van de op de plankaart aangegeven 'water-transportleidingen';

- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'.

Bouw-
voorschriften

Lid 2. Voor het bouwen van **gebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak mogen horecavoorzieningen worden opgericht met een maximaal oppervlak van 2000 m² met een goothoogte van maximaal 9 m¹, alsmede een overdekte zwem-/instructievoorziening annex profit-units ten behoeve van sport- en vrijetijdsbesteding zoals fitness, sauna, squash en lichamelijke verzorging, met een maximaal oppervlak van 2500 m² en een goothoogte van maximaal 9 m¹;
- c. naast de gebouwen als bedoeld in lid 2, sub b mogen toiletgebouwen worden gebouwd met een totale oppervlakte van 200 m² en een goothoogte van maximaal 3 m¹ alsmede kiosk/verkooppunten voor consumptiegoederen met een totale oppervlakte van maximaal 50 m² en een goothoogte van maximaal 3 m¹;
- d. in uitzondering op het bepaalde in lid 2, sub b en c mag op de gronden een overdekte elk-weer-voorzieningen worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 5000 m², onder de voorwaarden dat:
 - (1) het gebouw in de vorm van een kas, dat wil zeggen doorzichtig vanaf een hoogte van 1 m¹, dient te worden gebouwd;
 - (2) de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m¹;
- e. naast de gebouwen bedoeld in lid 2, sub b, c en d gelden voor de woning als bedoeld in lid 1 sub a onder 8 de volgende bepalingen:
 - (1) de woning mag in één bouwmassa met, dan wel verbonden met de horecavoorziening, dan wel vrijstaand worden gebouwd;
 - (2) in verband met de eisen van de Wet geluidhinder dient de woning op een afstand van ten minste 53 m¹ van de gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' aan

de westzijde en ten minste 82 m¹ van de gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' aan de noordzijde te worden gebouwd;

- (3) indien de woning vrijstaand gebouwd wordt, dient deze te worden gebouwd op een afstand van maximaal 150 m¹ van de hoofdingang van het strand;
- (4) de inhoud dient minimaal 300 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen;
- (5) de goothoogte mag niet meer dan 6 m¹ bedragen;
- (6) bij de woning mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 50 m² en een goothoogte van maximaal 3 m¹.

Lid 3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, geldt dat de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m¹ mag bedragen.

Lid 4. In afwijking zo nodig van de leden 2 en 3 gelden voor het bouwen van **bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut** de volgende bepalingen:

- a. gebouwtjes van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- c. de (goot)hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.

Ander gebruik dan bouwen

Lid 5. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 19 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik :

- a. voor wonen met uitzondering van het wonen in de dienstwoning als bedoeld in lid 1 onder a(8);
- b. als standplaats voor onderkomens en voor recreatief nachtverblijf (verblijfsrecreatie);
- c. als terrein voor motor- en fietscross of modelvliegtuig-sport;
- d. voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening. In uitzondering hierop geldt dat de exploitatie van (een) horecabedrijf(f)(ven) uit categorie I voor de recreatieve voorzieningen is toegestaan.

Vrijstelling
met betrek-
king tot ge-
bruik

Lid 6. Burgemeester en Wethouders zijn, voor zover het gaat om de dienstwoning en de daarbij behorende aan- en bijgebouwen, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 1 voor bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of aan- of bijgebouw(en).
Bij het verlenen van vrijstelling gelden de voorwaarden als bedoeld in artikel 6, lid 6 ('Woondoeleinden').

Procedure

Lid 7. Bij het gebruikmaken van de vrijstellingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.

Artikel 10 - Natuurontwikkelingsgebied

Doeleinden

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Natuurontwikkelingsgebied' zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling, behoud en/of herstel van een natuurlijk en landschappelijk waardevolle ecologische verbindingzone in een afwisseling van natte en droge zones;
- b. binnen één van de op de plankaart opgenomen differentiatievlakken 'horeca':
 - de uitoefening van een beperkt horecabedrijf uit de categorie horeca categorie I (nrs. b, c en d), met dien verstande dat de activiteiten dienen te zijn gericht op passerende weggebruikers;
 - de aanleg en instandhouding van een watermolen met een horeca- en/of educatieve functie, met daarin of daarbij een verhuurpunt van recreatiemiddelen;
 - de aanleg en instandhouding van parkeergelegenheid met dien verstande dat uitgegaan wordt van de aanleg van minimaal 10 parkeerplaatsen;
- c. de aanleg en instandhouding van halfverharde en onverharde langzaamverkeersroutes, kades, waterkeringen, watergangen en infiltratiesloten/-zone, een en ander voor zover de onder a bedoelde functie niet onevenredig wordt aangetast;
- d. winning van zand e.d. (ontgrondingsplaats) alsmede berging van de gewonnen delfstoffen, een en ander voor zover dit niet strijdt met de doeleinden als bedoeld onder a;
- e. bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied';
- f. de inrichting van het gebied met een helofytenfilter, bedoeld voor de zuivering van oppervlaktewater;
- g. de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen.
- h. het behoud van de bestaande boomgaarden voorzover de gronden op de plankaart nader zijn aangeduid als 'te handhaven hoogstamboomgaarden'.

Bouwvoorschriften

Lid 2a. Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de gronden, daaronder begrepen maximaal één

hoogzit voor natuurstudie, een en ander mits de functie van de gronden als ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast.

De goothoogte van gebouwen mag maximaal 3 m¹ bedragen met een inhoud van maximaal 50 m³. De bouwhoogte van een hoogzit mag maximaal 6 m¹ bedragen;

- b. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder a is binnen één van de twee op de kaart opgenomen differentiatievlakken 'horeca' de oprichting van een gebouw in de vorm van een watermolen van maximaal 80 m² (overeenkomstig het bepaalde in lid 1 onder b) toegestaan met daarbij in beperkte mate aanvullende bebouwing (grondoppervlak maximaal 50 m²), op voorwaarde dat de afstand van de gebouwen tot de grens van de gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' (artikel 13) ten minste 5 m¹ bedraagt.

De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m¹, met uitzondering van bedoelde watermolen, waarvoor een nokhoogte van maximaal 18 meter is toegestaan;

- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m¹.

Strijdig
gebruik

Lid 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 19, lid 1, wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en materialen alsmede voor intensieve vormen van recreatie daaronder begrepen fiets- en motorcross;
- b. als standplaats voor onderkomens en voor recreatief nachtverblijf (verblijfsrecreatie);
- c. het gebruik voor horeca, elders en anders dan als bepaald in lid 1 onder b;
- d. het gebruik voor woondoeleinden.

Artikel 11 - Agrarische doeleinden -A-

Doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarische doeleinden -A-' zijn bestemd voor:
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan;
 - het wonen in een dienstwoning, maar alleen ter plaatse van de aanduiding ter zake op de plankaart;
 - bescherming van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek bouwwerk' op de plankaart;
 - voorzieningen van openbaar nut;
 - bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'.

Bouw-voorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen van **bedrijfsgebouwen, dienstwoning en aan- en bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - per bouwperceel mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ter zake op de plankaart maximaal één dienstwoning worden gebouwd,
 - de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 - de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m¹ te bedragen;
 - bij de dienstwoning mogen aan- en bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 60 m²;
 - de goot- c.q. boeiboordhoogte respectievelijk bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 en 8,5 m¹.
De goot- c.q. boeiboordhoogte respectievelijk bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 2,5 en 3,5 m¹ bedragen;
 - de hoogte van een hooiberging en silo mag niet meer bedragen dan 12 m¹.
- Lid 3. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 m¹, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ achter en 1 m¹ voor de voorgevel-

rooilijn mag bedragen.

- Lid 4. In afwijking zo nodig van de leden 2 en 3 gelden voor het bouwen van **bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut** de volgende bepalingen:
- gebouwtjes van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 - de goothoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.
- Karakteris-
tiek bouw-
werk
- Lid 5. Voor gebouwen op de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met de aanwijzing 'karakteristiek bouwwerk' geldt dat de goot- en bouwhoogten, nokrichtingen en dakvormen zoals die zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, gehandhaafd dienen te blijven.
- Strijdig ge-
bruik
- Lid 6. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 19 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- voor recreatieve doeleinden, daaronder begrepen recreatief nachtverblijf (verblijfsrecreatie);
 - voor de uitoefening van enige tak van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening, daaronder niet begrepen de exploitatie van een agrarisch bedrijf.
- Vrijstelling
met betrek-
king tot ge-
bruik
- Lid 7. Burgemeester en Wethouders zijn, voor zover het gaat om de dienstwoning en de daarbij behorende aan- en bijgebouwen, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 1 voor bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of aan- of bijgebouw(en). Bij het verlenen van vrijstelling gelden de voorwaarden als bedoeld in artikel 6, lid 6 ('Woondoeleinden').
- Wijzigings-
bevoegdheid
- Lid 8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemmingen 'Woondoeleinden -W-' (artikel 6), 'Erf' (artikel 7), en 'Tuin' (artikel 8) uitsluitend voor gebruik voor één een-

gezinswoning of na splitsing voor gebruik voor twee halfvrijstaande woningen;

- b. de bestemming mag alleen worden gewijzigd na algehele beëindiging van de functie voor het agrarisch bedrijf;
- c. agrarisch hergebruik van het betrokken perceel dient onmogelijk te zijn;
- d. gebruik voor een woonfunctie door splitsing in twee halfvrijstaande woningen is alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - handhaving van het gebouw is alleen mogelijk door splitsing in twee wooneenheden;
 - het dient te gaan om voormalige boerderijen met een in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte(n);
 - de architectonische vormgeving (uiterlijke verschijningsvorm) mag niet wezenlijk worden aangetast, hetgeen onder meer betekent dat het gebouw niet door twee vrijstaande woningen vervangen mag worden;
- e. gebruik van aan- en bijgebouwen en agrarische bedrijfsgebouwen voor een zelfstandige woonfunctie is niet toegestaan;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast, daaronder begrepen dat als gevolg van het beoogde gebruik voor een woonfunctie de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. het gebruik voor een woonfunctie vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa;
- h. voor de overvloedige bedrijfsgebouwen geldt dat bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid een nadere gebruiksregeling wordt getroffen, waarbij het gebruik voor opslag - uitsluitend in de gebouwen - voor derden dan wel voor de stalling van caravans als mogelijke gebruiksvormen worden toegestaan, maar pas nadat ten behoeve van de woonfunctie of in geval van twee woonfuncties, eerst minimaal 20 m² aan bijgebouwen per woonfunctie is gereserveerd, met dien verstande dat uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan;
- i. de bepalingen van respectievelijk de artikelen 6, 7, en 8 zijn van overeenkomstige toepassing.

Lid 9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming mag worden gewijzigd voor een bedrijfsbestemming, uitsluitend voor de uitoefening van activiteiten die vallen in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, echter alleen met behoud van de al aanwezige woonfunctie;
- b. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- c. de omvang van de aanwezige bebouwing mag niet toenemen, zowel wat oppervlakte als hoogte betreft;
- d. er dient in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien voor de beoogde functie;
- e. er dient te worden voorzien in een gedetailleerde gebruiksregeling.

Lid 10. Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming voor het perceel Thematerweg 16 te wijzigen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming mag dusdanig worden gewijzigd dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarische Doeleinden -A-' een tweetal woningen met de bestemming 'Woondoeleinden -W-' (artikel 6), 'Erf' (artikel 7), en 'Tuin' (artikel 8) gerealiseerd mogen worden;
- b. de bestemming mag alleen worden gewijzigd na algehele beëindiging van de functie voor het agrarisch bedrijf;
- c. agrarisch hergebruik van het betrokken perceel dient onmogelijk te zijn;
- d. de huidige opstallen; een woonhuis van circa 115 m² en diverse stallen van totaal circa 1400 m², alsmede alle mestplaten, sleufsilos en gierkelders met een oppervlakte van circa 650 m² dienen te worden gesloopt en/of verwijderd;
- e. de nieuwe te bouwen woningen krijgen elke een hoofdbouwwak van maximaal 10 meter breedte en een diepte van maximaal 15 meter, de goothoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen. De woningen dienen gebouwd te worden op minimaal 22 meter uit het hart van de weg en maximaal op 27 meter uit het hart van de weg. Per woning mogen, op minimaal 3 meter achter de voorgevel-

rooilijn, maximaal 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwd met een goot- c.q. boeiboordhoogte van maximaal 3 meter. De beide huispercelen bij de twee nieuw te bouwen woningen krijgen een diepte van maximaal 85 meter. Er dient te worden voorzien in de vaststelling van een definitieve erfgrens gelegen tussen de beide woningen.

Procedure

- Lid 11. Bij het gebruikmaken van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.

Artikel 12 - Agrarische Bedrijfsdoeleinden -AB-

- | | |
|--------------------|---|
| Doeleinden | <p>Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden -AB-' zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. de uitoefening van een varkenshouderij dan wel een agrarisch bedrijf;b. de uitoefening van een bedrijf in de vorm van een veehandel;c. het wonen in een dienstwoning, maar alleen ter plaatse van de aanduiding ter zake op de plankaart. |
| Bouw-voorschriften | <p>Lid 2. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, dienstwoning en aan- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;b. per bouwperceel mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ter zake op de plankaart maximaal één dienstwoning worden gebouwd,c. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m¹ te bedragen;e. bij de dienstwoning mogen aan- en bijgebouwen worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 60 m²;f. de goot- c.q. boeiboordhoogte respectievelijk bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 en 8,5 m¹.
De goot- c.q. boeiboordhoogte respectievelijk bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 2,5 en 3,5 m¹ bedragen. <p>Lid 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 m¹, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ achter en 1 m¹ voor de voorgevelrooilijn mag bedragen.</p> |
| Strijdig gebruik | <p>Lid 4. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 19 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none">a. voor recreatieve doeleinden, daaronder begrepen recreatief nachtverblijf (verblijfsrecreatie);b. voor de uitoefening van enige andere tak van handel |

(inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening dan in lid 1 is vermeld.

Vrijstelling
met betrek-
king tot ge-
bruik

- Lid 5. Burgemeester en Wethouders zijn, voor zover het gaat om de dienstwoning en de daarbij behorende aan- en bijgebouwen, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19, lid 1 voor bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of aan- of bijgebouw(en).
Bij het verlenen van vrijstelling gelden de voorwaarden als bedoeld in artikel 6, lid 6 ('Woondoeleinden').

Wijzigings-
bevoegdheid

- Lid 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemmingen 'Woondoeleinden -W-' (artikel 6), 'Erf' (artikel 7), en 'Tuin' (artikel 8) uitsluitend voor gebruik voor één een-gezinswoning;
 - b. de bestemming mag alleen worden gewijzigd na algehele beëindiging van de functie voor de varkenshouderij/het veehandelsbedrijf;
 - c. gebruik van aan- en bijgebouwen en (agrarische) bedrijfsgebouwen voor een zelfstandige woonfunctie is niet toegestaan;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast, daaronder begrepen dat als gevolg van het beoogde gebruik voor een woonfunctie de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - e. het gebruik voor een woonfunctie vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa;
 - f. voor de overtollige bedrijfsgebouwen geldt dat bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid een nadere gebruiksregeling wordt getroffen, waarbij het gebruik voor opslag - uitsluitend in de gebouwen - voor derden dan wel voor de stalling van caravans als mogelijke gebruiksvormen worden toegestaan, maar pas nadat ten behoeve van de woonfunctie eerst minimaal 20 m² aan bijgebouwen is gereserveerd, met dien verstande dat uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan;

- g. de bepalingen van respectievelijk de artikelen 6 ('Woondoeleinden'), 6 ('Erf'), en 7 ('Tuin') zijn van overeenkomstige toepassing.

Lid 7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming mag worden gewijzigd voor een bedrijfsbestemming, uitsluitend voor de uitoefening van activiteiten die vallen in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, echter alleen met behoud van de al aanwezige woonfunctie;
- b. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
- c. de omvang van de aanwezige bebouwing mag niet toenemen, zowel wat oppervlakte als hoogte betreft;
- d. er dient in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien voor de beoogde functie;
- e. er dient te worden voorzien in een gedetailleerde gebruiksregeling.

Procedure

Lid 8. Bij het gebruikmaken van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18.

Artikel 13 - Verkeersdoeleinden

Doeleinden

- Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden' zijn bestemd voor:
- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het door-
gaande verkeer en de ontsluiting van de aanliggende
of nabijgelegen wijken en buurten;
 - b. groen- en parkeervoorzieningen, waterpartijen, wa-
tergangen, fiets-, wandel- en ruiterspaden, evenwel
met uitzondering van een verkooppunt voor motor-
brandstoffen;
 - c. hondenuitlaatplaatsen;
 - d. geluidsbeperkende voorzieningen, zoals geluids-
schermen en -wallen;
 - e. voorzieningen van openbaar nut;
 - f. de bescherming van een watertransportleiding bin-
nen een zone van 7 m¹ aan de noordzijde en 6,5 m¹
aan de zuidzijde gemeten vanuit het hart gelegen
tussen beide leidingen van de op de plankaart aan-
gegeven 'watertransportleidingen';
 - g. bescherming van grondwater voor de drinkwater-
voorziening binnen de op de kaart aangegeven
'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'.

Bouw- voorschriften

- Lid 2. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, geldt dat de hoogte maximaal 4 m¹ mag be-
dragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen
alsmede één kunstwerk in de vorm van bijvoorbeeld
een brug, waarvan de hoogte ten hoogste 15 m¹ mag
bedragen.
- Lid 3. In afwijking zo nodig van lid 2 geldt voor het bou-
wen van **bouwwerken ten behoeve van doeleinden
van openbaar nut** gelden de volgende bepalingen:
- a. het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut
mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m¹
bedragen.

Ruimtelijke indeling

- Lid 4. De ruimtelijke indeling van de gronden moet zoveel
mogelijk in overeenstemming zijn met de op de
plankaart aangegeven aanduidingen.

Artikel 14 - Nutsdoeleinden

- | | |
|--------------------|--|
| Doeleinden | Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Nutsdoeleinden' zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none">a. voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gasstations en voorzieningen voor een centraal antennesysteem;b. groenvoorzieningen. |
| Bouw-voorschriften | Lid 2. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde , geldt dat de goothoogte resp. hoogte maximaal 3 m ¹ mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m ¹ mag bedragen. |

Artikel 15 - Fietspad

- | | |
|-------------------|--|
| Doeleinden | <p>Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Fietspad zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">a. een langzaamverkeersroute in de vorm van een fietspad;b. groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen, evenwel met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;c. hondenuitlaatplaatsen;d. geluidsbeperkende voorzieningen, zoals geluidsschermen en -wallen;e. voorzieningen van openbaar nut;f. een verkeersroute voor calamiteitenverkeer, zoals brandweer en/of ziekenvervoer;g. bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening binnen de op de kaart aangegeven 'boringsvrije zone milieubeschermingsgebied'. |
| Bouwvoorschriften | <p>Lid 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 4 m¹ mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte ten hoogste 10 m¹ mag bedragen.</p> <p>Lid 3. In afwijking zo nodig van lid 2 geldt voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag ten hoogste 30 m² bedragen;b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 m¹ bedragen. |

AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 16 - Bepaling inzake de verwerking van het plan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt de verwerking van het plan, voor zover het betreft de als zodanig aangegeven op de plankaart aangegeven gronden, in de naaste toekomst noodzakelijk geacht.

Artikel 17 - Algemene vrijstellingsbepalingen

- Lid 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit plan voor:
- a. het bouwen van erkers, tochtportalen en dergelijke vóór de voorgevel tot de volgende afmetingen
 - diepte: vanuit de voorgevel maximaal 1,20 m¹;
 - breedte: maximaal 60% van de voorgevel van de woning, exclusief een in hetzelfde gevelvlak liggend bijgebouw;
 - hoogte: de goothoogte maximaal gelijk aan de eerste bouwlaag;
 - b. het bouwen van bouwwerken met een grotere goot-/boeiboordhoogte, bouwhoogte of met een groter bebouwingspercentage dan voortvloeit uit het plan, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van hetgeen oorspronkelijk uit het plan voortvloeit;
 - c. het in geringe mate afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen, indien dit noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan;
 - d. het creëren van een voorziening voor kinderopvang in woningen en/of daarbij behorende aan- en bijgebouwen;
 - e. het oprichten van een werk van beeldende kunst met een bouwhoogte van maximaal 5 m¹, mits een dergelijke oprichting geen afbreuk doet aan de verkeersveiligheid.
- Lid 2. Vrijstelling zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt slechts verleend indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- Lid 3. Bij het verlenen van vrijstelling moet de procedure worden gevolgd, en zijn de regels van toepassing die zijn vervat in artikel 18.

Artikel 18 - Procedureregels

Bij vrijstelling

- Lid 1. Regels in acht te nemen bij het verlenen van vrijstelling:
- a. de burgemeester geeft kennis in één- of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid alsmede op de gebruikelijke wijze van de volgende verzoeken:
 - een verzoek om vrijstelling ten aanzien van het gebruik;
 - een verzoek om bouwvergunning, dat slechts kan worden ingewilligd met verlening van vrijstelling;
 - een melding van een meldingsplichtig bouwwerk, die slechts kan worden geaccepteerd op de wijze, als bedoeld in artikel 42, lid 1 van de Woningwet, met verlening van vrijstelling, zoals bedoeld in artikel 42, leden 3 en 4 van de Woningwet;
 - b. het verzoek/de melding, c.q. de bouw- en situatietekeningen liggen gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - c. de onder a bedoelde kennisgeving houdt mededeling in van de in het vorige lid bedoelde nederlegging en van de bevoegdheid van de belanghebbenden om gedurende de in het vorige lid bedoelde termijn, schriftelijke bedenkingen tegen het verlenen van vrijstelling bij Burgemeester en Wethouders in te dienen;
 - d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede;
 - e. vrijstelling wordt niet verleend dan nadat overeenkomstig beide voorgaande onderdelen kennisgeving en nederlegging hebben plaatsgehad en gelegenheid tot het schriftelijk indienen van bedenkingen is gegeven.

Bij wijziging

- Lid 2. Regels in acht te nemen bij wijziging van het plan:
- a. van een verzoek om wijziging van de bestemming geeft de burgemeester kennis in één- of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid; hij geeft bovendien op de gebruikelijke wijze kennis van het verzoek;
 - b. het verzoek ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - c. de onder a bedoelde kennisgeving houdt mededeling in van de in het vorige lid bedoelde nederlegging en

van de bevoegdheid van de belanghebbenden om gedurende de in het vorige lid bedoelde termijn, schriftelijke bedenkingen tegen de wijziging van de bestemming bij Burgemeester en Wethouders in te dienen;

- d. Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die bedenkingen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede;
- e. een bestemming wordt niet gewijzigd dan nadat overeenkomstig beide voorgaande onderdelen kennisgeving en nederlegging hebben plaatsgehad en gelegenheid tot het schriftelijk indienen van bedenkingen is gegeven.
- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden tegelijkertijd de ingebrachte bedenkingen overgelegd;
- g. het bepaalde onder f is niet van toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de wijziging geen goedkeuring is vereist en tegen het wijzigingsplan geen bedenkingen zijn ingebracht.

Artikel 19 - Gebruiksbepalingen

- Lid 1. Het is verboden grond, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en/of deze voorschriften. Voorzieningen vallende onder de categorie detailhandel zijn binnen het plangebied niet toegestaan.
- Lid 2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden en waterpartijen te gebruiken of te laten gebruiken:
- a. als opslagplaats voor bagger- en grondspegie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin grind en brandstoffen;
 - c. als uitstallings- of opslagplaats, dan wel als stand- of ligplaats voor verblijfsmiddelen.
- Lid 3. Burgemeester en Wethouders verlenen uitsluitend vrijstelling van de in dit artikel vervatte verbodsbepalingen, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20 - Overgangsbepalingen

Strijdig gebruik (anders dan voor bouwen)

- Lid 1a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag -behoudens onteigening- worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan;
- b. indien het onder a bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van één jaar gestaakt is geweest, is het verboden dit gebruik te hervatten;
 - c. het onder a. bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik;
 - d. het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar de aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

Bouwen

- Lid 2. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden opgericht en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot en behoudens onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen in het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd dan wel de mededeling als bedoeld in artikel 42, lid 1, sub b van de Woningwet is gedaan, binnen twee jaren, nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
 - c. met vrijstelling van Burgemeester en Wethouders worden uitgebreid met een vergroting welke niet meer bedraagt dan 15% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bouwwerk.
- Lid 3. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in het tweede lid, onder c, moet de procedure worden gevolgd, en zijn de regels van toepassing, die zijn vervat in artikel 18.

Artikel 21 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4, lid 4;
- artikel 19, lid 1;
- artikel 20, lid 1 onder b en d;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22 - Slotbepaling

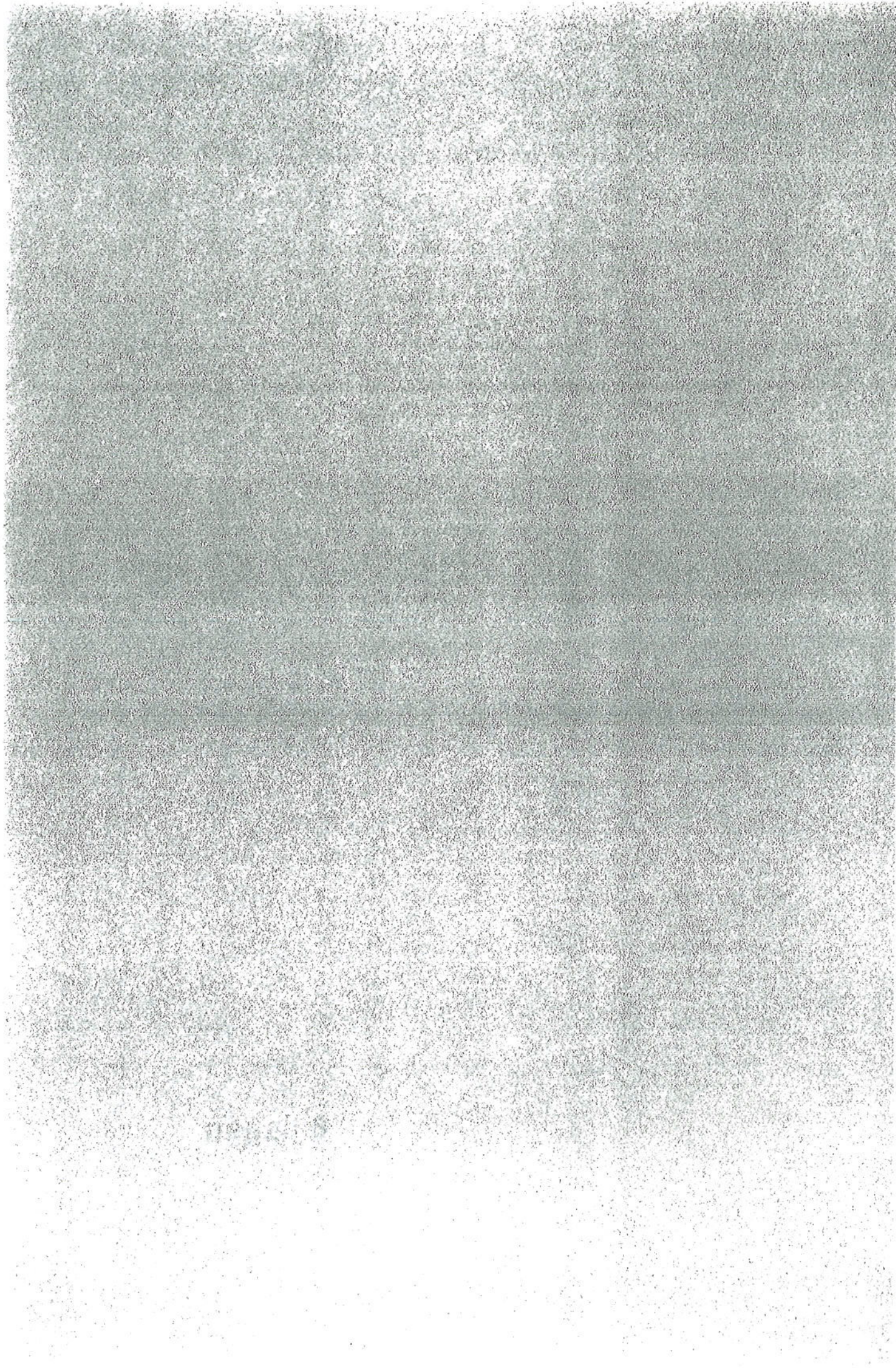
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften Bestemmingsplan Haarrijnseplas".

Behoord bij het besluit van de Raad van de gemeente Vleuten- De Meer d.d. 8 februari 2000 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Haarrijnseplas'

BRO
Taalstraat 36
Postbus 68
5260 AB Vught

januari 2000

Bijlagen



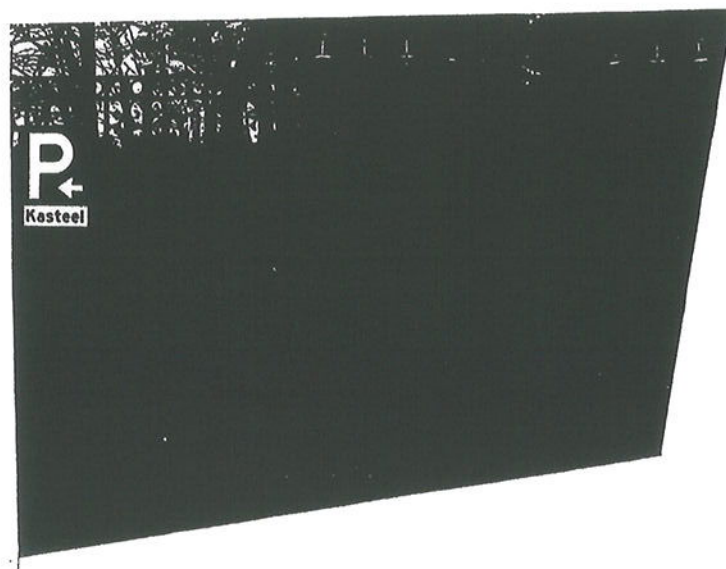
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

ВЯО

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 6589040
fax 073 6561665
e-mail: info@bro.nl



Gemeente Vleuten-De Meern

Beeldkwaliteitsplan 'Visie Thematerweg en de Smalle Themaat'

nummer C.4114.600.8844

datum 13 okt 1998

Inhoudsopgave

pagina

1. HUIDIGE KWALITEITEN VAN DE THEMATERWEG EN DE SMALLE THEMAAT	2
1.1 Bestaande situatie	2
1.2 Conclusie bestaande situatie	5
2. UITGANGSPUNTEN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ecologische uitgangspunten	8
2.3 Ruimtelijke uitgangspunten	8
2.4 Recreatieve uitgangspunten	9
2.5 Verkeersuitgangspunten	9
3. VISIE	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Clusters	10
3.3 Vensters	10
3.4 Maarssenseweg	11
3.5 Toekomstige woonbebouwing	11
BIJLAGE 1:	14
Indicatief schetsontwerp Thematerweg en de Smalle Themaat	14

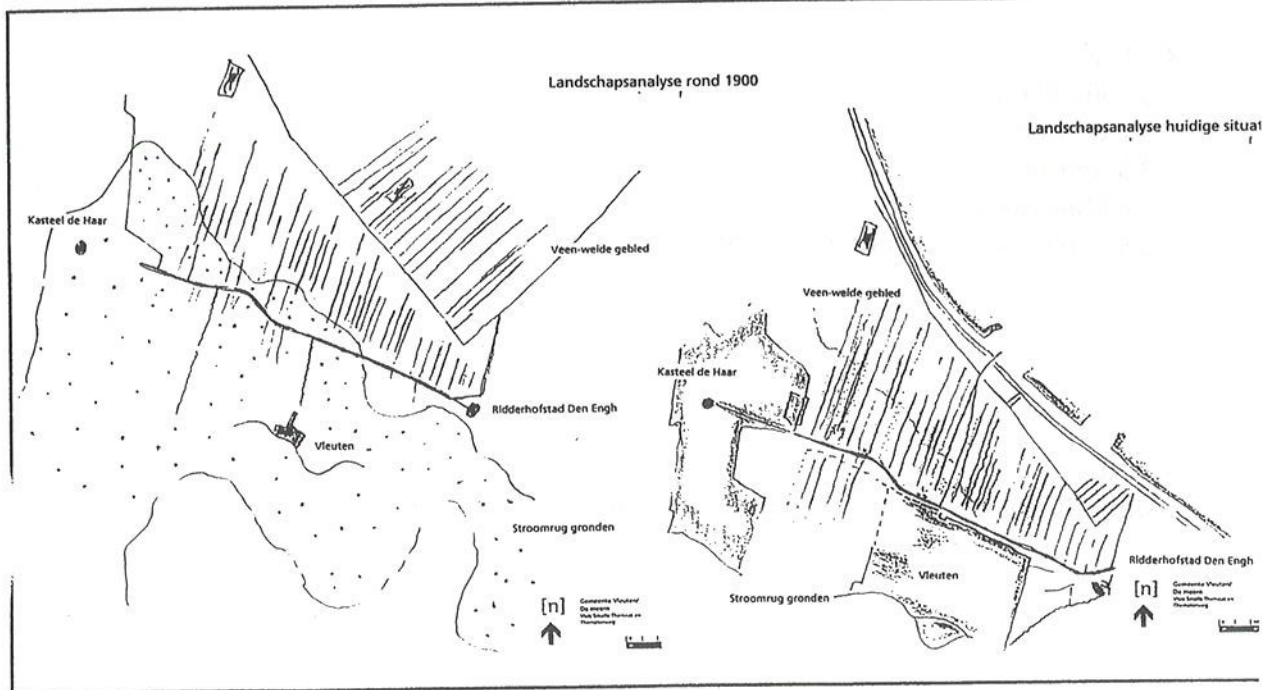
1. HUIDIGE KWALITEITEN VAN DE THEMATERWEG EN DE SMALLE THEMAAT

1.1 Bestaande situatie

samenhang

De boerderijen en woningen langs de Thematerweg en Smalle Themaat staan verspreid in min of meer geconcentreerde clusters bijeen. Tussen deze clusters liggen de smalle bijna noord-zuid lopende kavels. Deze zijn karakteristiek voor het veen-weide gebied dat voor het merendeel in gebruik is als grasland.

De aan deze wegen liggende boerderijen zijn juist op deze overgang gesitueerd omdat de zuidelijk gelegen hoge gronden (het stroomgebied van de Oude Rijn) voor akkerbouw, fruitteelt e.d., en de lage natte gronden als weiland (veeteelt) gebruikt worden.



beeld

De Thematerweg en de Smalle Themaat zijn nog de structuurbepalende elementen in het gebied zoals dit 100 jaar geleden ook al het geval was. De wegen liggen als directe verbinding tussen de Ridderhofstad Den Engh en het landgoed van Haarzuilens. Karakteristiek voor deze verbinding is de bocht in de weg ter hoogte van het wooncluster Themaat. Waarschijnlijk heeft deze plek onder invloed van de stroombedding van de Oude Rijn gestaan. Door de aanleg van de Maarssenseweg is een "knip" in de weg gekomen. Deze scheidt de Thematerweg en de Smalle Themaat in functioneel en visueel opzicht van elkaar.

Het profiel van beide wegen verschilt aanzienlijk. De Smalle Themaat heeft een krap profiel (ca. 4 à 5 meter breed) en heeft aan weerszijden een sloot waarlangs geknotte wilgen staan. De woningen met de voortuin staan dicht tegen de weg aan. De open ruimten tussen de woonclusters zijn kleiner dan de open ruimten tussen de woonclusters langs de Thematerweg.

Het beeld van de Smalle Themaat doet kleinschalig en authentiek aan. De Thematerweg heeft een aanzienlijk breder profiel. Aan de noordzijde van deze weg ligt een vrijliggend fietspad voor twee richtingen. Tussen de weg en het fietspad ligt een ca. 2 meter brede berm met jonge bomen. Op sommige plekken ontbreken de bomen. De zuidkant van de weg heeft eveneens een ca. 2 meter brede berm waarlangs, met onderbrekingen, oude bomen staan.

De boerderijen staan voor het merendeel met de nokrichting van het dak evenwijdig aan de lengterichting van de kavel.

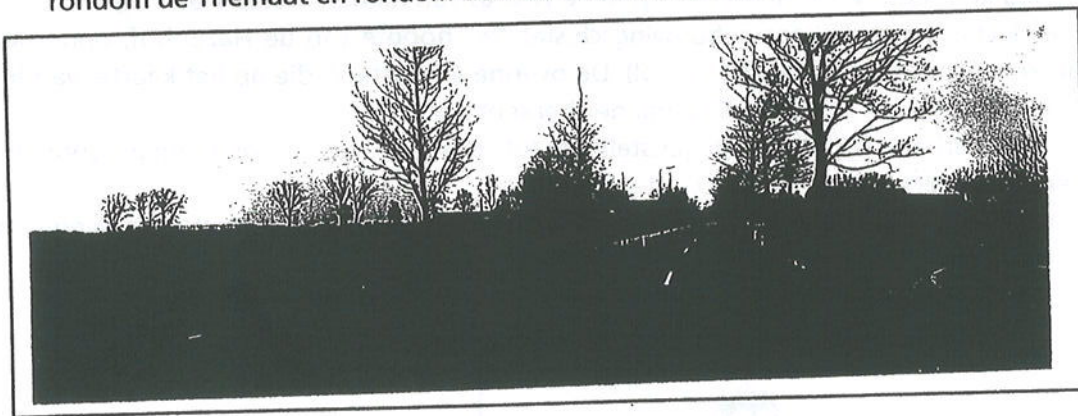
De loodsen en bijgebouwen liggen terzijde of achter het woonhuis meestal met de lengterichting evenwijdig aan de lengterichting van de kavels.

karakteristieken

Voor beide wegen is zowel voor beeld als voor samenhang een aantal afzonderlijke karakteristieken te onderscheiden:

samenhang Thematerweg:

- boerderijen en burgerwoningen liggen in clusters bijeen: rondom de splitsing bij Haarzuilens (Eikslaan/Ockhuizerweg), rondom de Joostenlaan (vroeger het kerkpad), rondom de Themaat en rondom de Maarssenseweg/Schoolstraat;



- langs de Thematerweg bevinden zich zowel laagstam- als hoogstamboomgaarden. Tussen het cluster van woningen langs de Joostenlaan en de Themaat ligt een oude waardevolle boomgaard. Verder zijn er nog twee oude boomgaarden langs de Maarssenseweg en de Themaat te vinden. Deze zijn echter in minder goede staat.



beeld Thematerweg:

- het meest westelijke deel van de Thematerweg ligt in het verlengde van de symmetrische as (oprijlaan) van het landgoed Haarzuilens;
- tussen de clusters liggen grote open ruimten die zicht geven op het achterliggende weidegebied (vensters);
- woningen staan over het algemeen niet pal aan de weg, maar er iets vandaan;
- er is een grotere openheid te constateren dan langs de Smalle Themaat. Dit komt door de aanwezigheid van brede en verre zichtlijnen (de horizon ligt ca. 1 km "ver") en door de relatie met het nog open landbouwgebied aan de zuidkant van de weg.

samenhang Smalle Themaat:

- de weg kent een rechte stand en ligt in de zichtas van Ridderhofstad Den Engh;
- er is slechts 1 herkenbaar bebouwingscluster (ter hoogte van de Hazenhof, onderdeel van kern Vleuten, plangebied De Tol). De overige 4 "clusters" die op het kaartje van blz. 6 zijn aangegeven zijn duidelijk minder herkenbaar;
- de boerderijen liggen, in tegenstelling tot die aan de Thematerweg, voor het merendeel verspreid en niet in clusters;
- relatie met het zuidelijk (voormalig agrarisch) gebied ontbreekt vanwege de nieuwbouw.

Smalle Themaat:

- wegprofiel is zeer smal, met aan weerszijden oude knotwilgen;



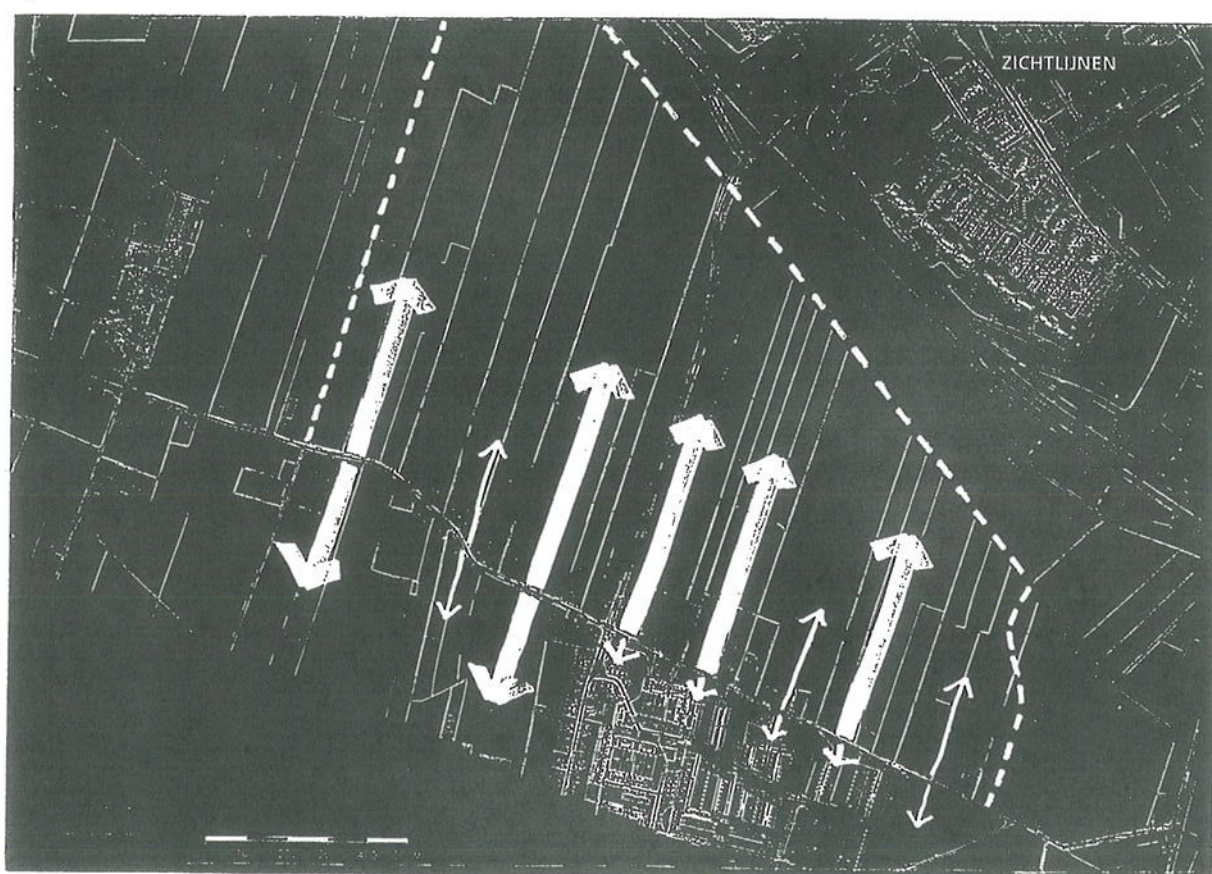
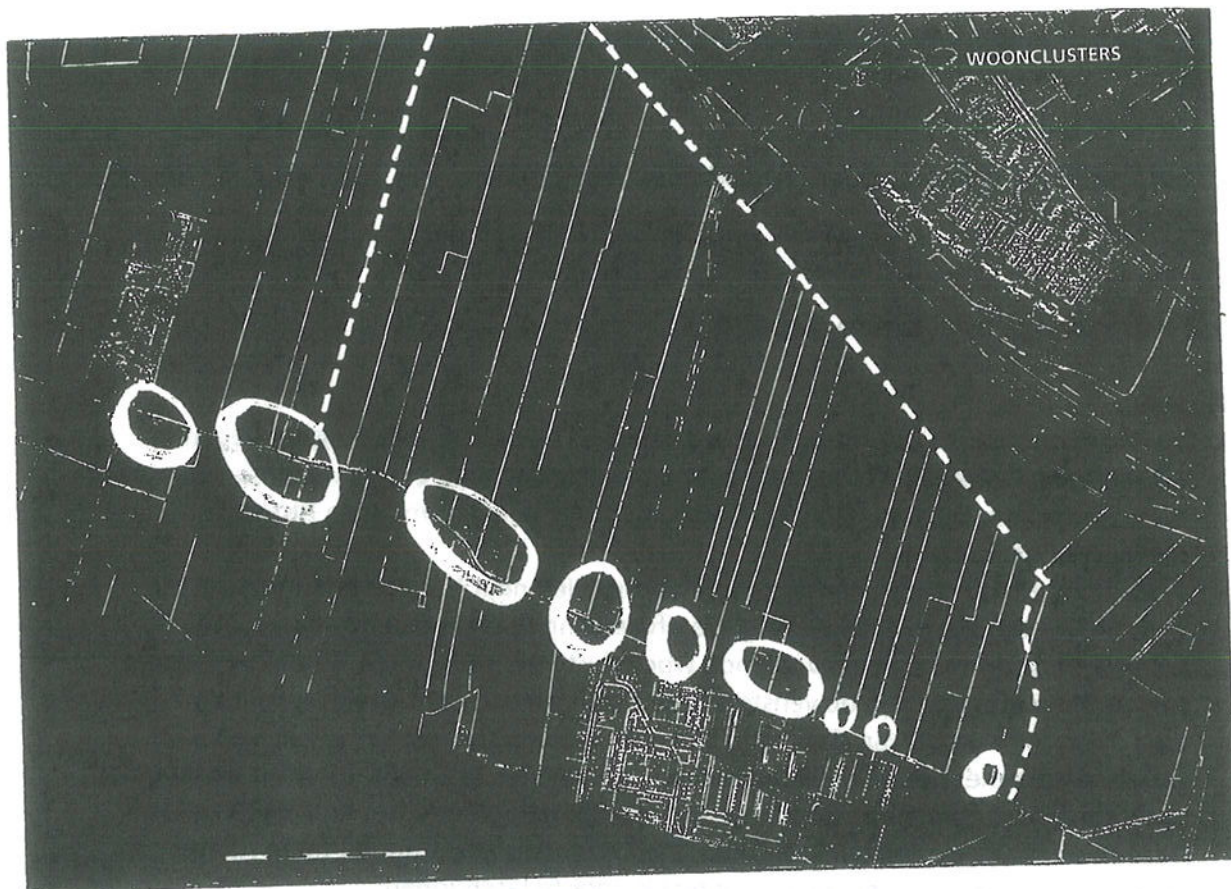
- de woningen en bijgebouwen staan dicht tegen de weg aan;
- de zichtlijnen tussen de boerderijen zijn smaller en minder ver (ca. 500 meter.) dan langs de Thematerweg;

- het besloten gevoel door nieuwbouw ten zuiden van de weg is duidelijk waarneembaar.

1.2 Conclusie bestaande situatie

waarden

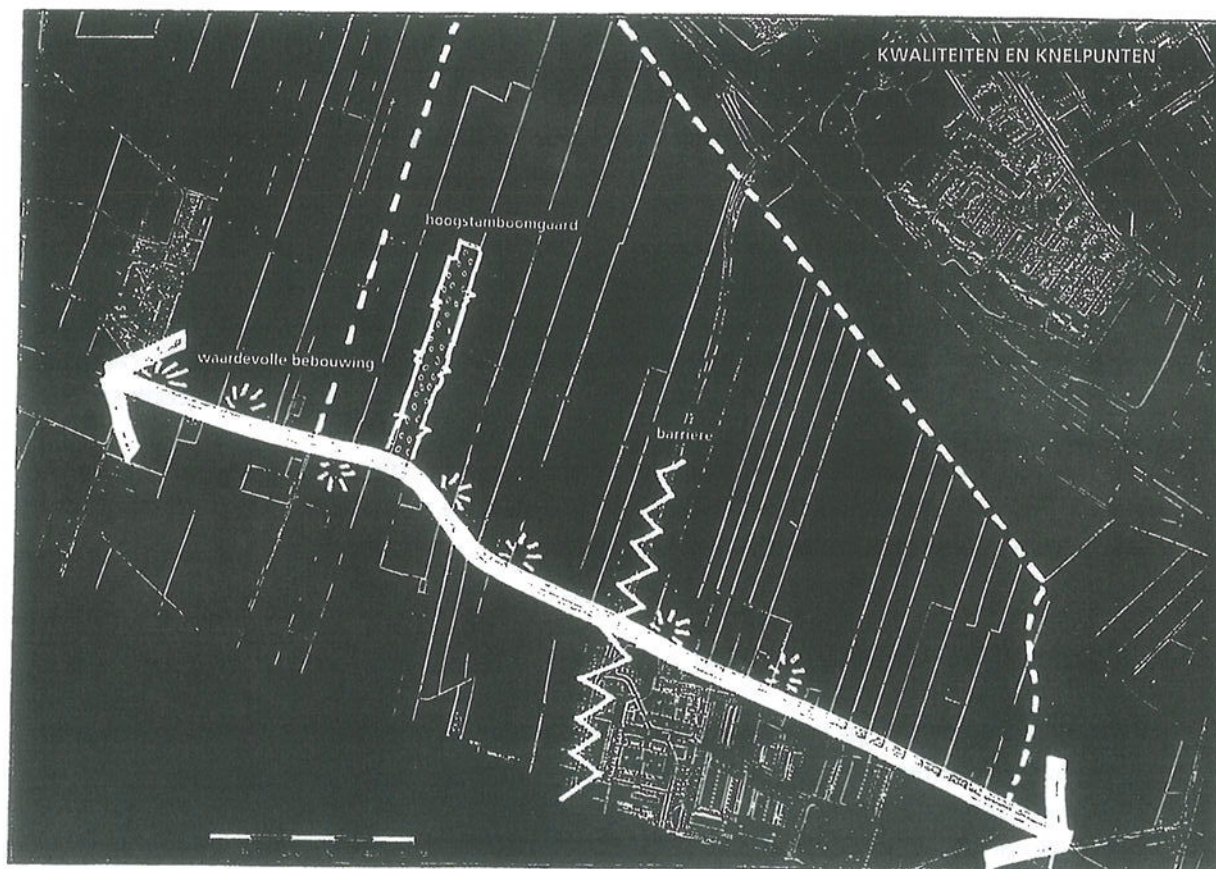
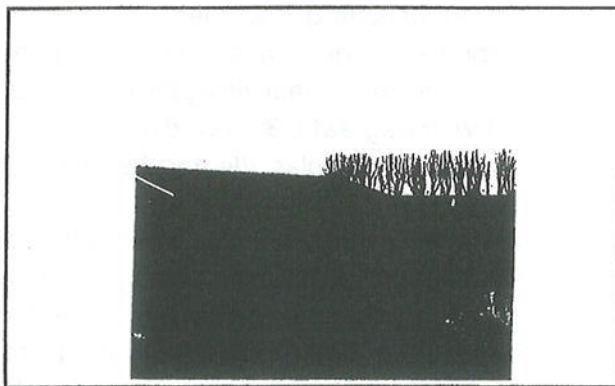
- De Thematerweg en de Smalle Themaat "horen" bij elkaar. Van oudsher liepen de wegen in een vloeiende beweging door en werden ze niet, zoals momenteel het geval is, onderbroken. Deze samenhang is vanuit visuele beeldvorming en historisch perspectief waardevol.
- Waardevol zijn de zichtlijnen tussen de boerderijen naar het achterland zowel ten noorden als ten zuiden van de weg. De afwisseling in maat van de open ruimte (vensters) tussen twee opeenvolgende woonclusters is waardevol. Vooral ter hoogte van de Thematerweg zijn de vensters breed en lopen de zichtlijnen ten zuiden van de weg door. Ter hoogte van de Smalle Themaat worden de vensters smaller en is de visuele relatie met het landelijk gebied ten zuiden van de Smalle Themaat verdwenen. In de aansluitende nieuwe woonwijk zijn relaties gelegd met het noordelijk gebied. Deze relaties zijn op sommige plekken goed vormgegeven door de open ruimten, in de vorm van waterpartijen, in de woonwijk door te laten lopen.
- De bebouwing langs beide wegen is voor het merendeel noordzuid georiënteerd. Het beeld dat hierdoor is ontstaan is waardevol omdat er samenhang is in de bouwwijze en ontstaansgeschiedenis van het gebied.



knelpunten

De huidige Thematerweg en de Smalle Themaat zijn visueel en functioneel van elkaar gescheiden. Het lint dat van oudsher een doorlopende lijn was is verbroken door de Maarssenseweg.

Voorts zijn op enkele plekken in de loop der tijd nieuwe loodsen gebouwd. Vaak met open opslag aan de zijkant van de loods. Het beeld van een fraai bebouwingslint met oude historische panden en bijgebouwen, afgewisseld met hoogstamboomgaarden, is hierdoor verstoord.



2. UITGANGSPUNTEN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In het programma van eisen (PVE) "Waterplas Leidsche Rijn" van 22 april 1997, wordt een beeld gegeven van de verschijningsvorm van de Haarrijnseplas. Het PVE kent een bestuurlijk kader, een functioneel programma en een ruimtelijk plan. Inmiddels is de planontwikkeling gevorderd. Er is hierbij een aantal aannames gedaan die in het PVE ontbreken. In deze visie voor de Thematerweg en de Smalle Themaat is uitgegaan van:

- planvorming Haarrijnseplas Vleuten-De Meern, 17 april 1998, adviesbureau De Meent;
- PVE paragraaf 6.3 en verder;
- de Haarrijnseplas, Vleuten-De Meern, VHP, nov. 1997.

Naast het inventariseren van de huidige situatie is het kennen van de uitgangspunten van de toekomstige situatie belangrijk. In samenhang met het zo veel mogelijk handhaven van de huidige visuele kwaliteiten van de Thematerweg en de Smalle Themaat zal het toekomstige beeld eveneens van grote invloed zijn op de belevingswaarde van het gebied en zal daar waar mogelijk rekening mee gehouden moeten worden. In het onderstaande worden de uitgangspunten van de nieuwe situatie per onderdeel genoemd zoals deze in de planvorming zijn opgenomen.

2.2 Ecologische uitgangspunten

- de oost-west verbinding heeft twee doorlopende milieutypen, te weten: struweel-, mantel- en zoombegroeiing en een bloemrijk grasland. Ten westen van de Maarssenseweg zijn er overwegend droge beseilanden, ten oosten vochtige. Achter de bosrand ligt een bloemrijk grasland en op de koppen rietland en ruigte. Het bos bestaat uit es, iep, eik, wilgenstruweel/vochtig elzenbroekbos/grienden;
- de doelsoorten voor de waterplas en de ecologische zone zijn: (zie ook: "Ecologische richtlijnen ontwerp, aanleg en inrichting Waterplas Leidsche Rijn" (aug. 1996), rapport opgenomen in PVE) snoek, zeelt, ringslang, eekhoorn en, na eigen onderzoek in het veld, de vleermuis;
- door erosie, sedimentatie en weer en wind, zullen de kavels/stroken in vorm veranderen. Een moeraszone op de scheiding tussen de ecologische zone en de plas is nodig om ernstige erosie van eilanden tegen te gaan.

2.3 Ruimtelijke uitgangspunten

- er wordt aangesloten op de noordzuid gerichte strokenopbouw die bij Haarzuilens uit grote beselementen bestaat en in oostelijke richting (naar het centrale park) in grootte afneemt;
- ruimtelijk vindt er een samensmeding plaats tussen de particuliere kavels aan de Thematerweg en de plas door het maken van zichtlijnen vanaf de weg naar het open water ;

- de watergangen lopen soms visueel door tot overblijvende particuliere kavels aan de Thematerweg en Smalle Themaat. Vanaf deze wegen zal circa 4 of 5 keer zoals in het PVE is opgenomen een mooi zicht tussen de eilanden door naar de plas zijn;
- tussen de watergangen zullen dwarsverbindingen gegraven waardoor een fijnmazig netwerk ontstaat;
- als op de particuliere kavel geen boombeplanting aanwezig is, worden aansluitend eventueel knotwilg en es aangeplant (voor de doelsoort eekhoorn).

2.4 Recreatieve uitgangspunten

- de ecologische zone wordt toegankelijk gemaakt voor vorsers (vogelaars-botanici en andere geïnteresseerde natuurliefhebbers);
- vanaf de Thematerweg en de Smalle Themaat worden enkele lussen voor een beperkte toegang van de ecologische zone gecreëerd;
- er zijn enkele doorlopende paden over de eilanden naar de rand van de eilanden naar een visstek of een vogelobservatiehut;
- via insteekpaadjes over enkele eilanden of met een kano door de brede sloten tussen de eilanden is het open water bereikbaar.

2.5 Verkeersuitgangspunten

Conform de structuurschets is de functie van de betreffende wegen als volgt:

- Smalle Themaat: regionale hoofdfietsroute + gemotoriseerd bestemmingsverkeer;
- Thematerweg: regionale hoofdfietsroute + interne ontsluitingsweg.

Uitgangspunt dient te worden dat 'recreatieverkeer Haarzuilens' zoveel mogelijk via andere routes haar weg dient te vinden.

3. VISIE

3.1 Inleiding

De huidige bebouwing langs de Thematerweg en Smalle Themaat is in combinatie met de tussenliggende open ruimten (vensters) en het aanliggende weiland een compositorisch fraai geheel. Dit karakteristieke beeld zal in de nieuwe situatie zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven. De kwaliteit van de lintbebouwing bestaat, zoals dit in hoofdstuk 1 al nader is toegelicht, uit het samenspel tussen open vensters en gegroepeerde, veelal agrarische, bebouwing. De bebouwing is veelal omzoomd door bosschages en boombeplanting. Visueel ontstaan er dan bebouwingsclusters die het zicht op het achterliggende buitengebied ontnemen. Naast de karakteristieke bebouwing is het juist de wisselwerking tussen de bebouwingsclusters en de vensters die de huidige visuele kwaliteit opleveren. Om deze kwaliteit na de aanleg van de Haarrijnseplas en de aanliggende woonwijken zoveel mogelijk te handhaven, zullen in het onderstaande de maatregelen daarvoor in het kort worden toegelicht.

3.2 Clusters

De clusters bestaan uit een groepering van enkele woningen met tussenliggende bosschages en boombeplanting. De randen van de clusters vormen tevens de randen van de vensters. Een goed vormgegeven cluster met helder afgebakende randen geeft een duidelijker contrast tussen vensters en de clusters c.q. tussen open en dicht.

De herkenbaarheid van de clusters kan duidelijker worden door het toevoegen van bosschages en boombeplanting. De aanplant en de bebouwing moet dan wel binnen de karakteristiek van de cluster vallen.

3 Vensters

Momenteel geven de vensters vanaf de Thematerweg en Smalle Themaat een goed beeld op het buitengebied c.q. de aanliggende weilanden. De visuele relatie die men met het buitengebied heeft wordt als positief ervaren. Het is gewenst dat deze visuele relatie vanaf de weg met het aanliggende gebied behouden blijft. Er zijn circa 4 of 5 vensters herkenbaar die vanaf de weg zorgdragen voor een zichtlijn naar het buitengebied. Dit betekent dat de vensters in de toekomstige situatie niet dichtgezet mogen worden met hoog opgaande beplanting. Het zicht naar het achterliggende gebied in casu de toekomstige Haarrijnseplas wordt dan immers verstoord.

Het is gewenst de open vensters ten zuiden van de Thematerweg door te zetten. Er ontstaat dan over de Thematerweg heen een min of meer samenhangend geheel. Dit zal de visuele kwaliteit van de nieuwe randbebouwing ten goede komen.

De uitgangspunten voor het open houden van de vensters c.q. zichtlijnen zijn als volgt:

- vanaf de weg naar de plas een watergang van ca. 10 tot 80 meter breed opnemen;
- de maat van de eilanden moet in verhouding staan tot de maat van de vensters in de huidige situatie. M.a.w., de breedte van de eilanden neemt af in oostelijke richting;

- waardevolle hoogstamboomgaarden gedeeltelijk behouden en deze eventueel op te nemen in de particuliere kavel, dus binnen de kade.

3.4 Maarssenseweg

In de huidige situatie scheidt de Maarssenseweg de Smalle Themaat en Thematerweg. Vroeger, voordat de Maarssenseweg werd aangelegd en zijn huidige ontsluitingsfunctie kreeg, was er sprake van een ruimtelijke eenheid tussen de Smalle Themaat en Thematerweg. Vanuit de beeldvorming is het gewenst deze ruimtelijke eenheid weer te herstellen zodat er een visuele samenhang ontstaat en het weer als directe verbinding tussen landgoed Haarzuilens en Ridderhofstad Den Engh kan fungeren.

In de huidige situatie "snijdt" de Maarssenseweg het historische lint gevormd door de Smalle Themaat en Thematerweg. Zowel in visuele als in functionele zin is er geen relatie tussen beide wegen. Het historische lint is gebroken. Vanuit veiligheidsoverwegingen en de behoefte de Smalle Themaat zoveel mogelijk autoluw te houden is er vanaf de Thematerweg en Maarssenseweg geen direct aansluiting op de Smalle Themaat. Vanaf de Thematerweg moet men eerst rechts afslaan, en een stukje de Schoolstraat op rijden, voordat men de Smalle Themaat kan bereiken.

Indien men vanuit de huidige situatie het beeld van het lint wil versterken zullen er maatregelen genomen moeten worden ter plaatse van de kruising met de Maarssenseweg. Er zijn in principe twee mogelijkheden om de kruising aan te pakken:

- cosmetische verbetering kruising;
- structurele verbetering kruising.

Ten aanzien van de cosmetische verbetering wordt alleen het visuele beeld van de bestaande situatie van het kruispunt aangepakt. In functionele zin verandert er niets. De visuele verbetering houdt in dat lint zichtbaar doorloopt zodat eenheid in het lint verkregen wordt.

Een structurele oplossing is om de Maarssenseweg onder het lint door te laten lopen zodat de gelijkvloerse kruising vervalst en het lint volledig hersteld kan worden. Vanuit de beeldvorming is deze oplossing veruit te prefereren ten opzichte van de cosmetische verbetering. De nieuwe tunnel zou dan tevens onder de ecologische verbindingzone moeten lopen zodat de Maarssenseweg vanuit visuele en ecologische zin aanmerkelijk minder scheidend wordt.

3.5 Toekomstige woonbebouwing

De toekomstige woonbebouwing ten zuiden van de Thematerweg moet op voldoende afstand liggen om de karakteristieke lintbebouwing zichtbaar te laten zijn. Een afstand van circa 50 m' vanaf de lintbebouwing tot aan de gevels van de woningen in de nieuwe bebouwingsrand lijkt gewenst. Het lint ligt dan voldoende ver van de toekomstige bebouwing af en de vensters kunnen dan de gewenste vormgeving krijgen. Het lijkt wenselijk dat vanuit de nieuwe woonwijk via de vensters zichtlijnen mogelijk zijn naar de

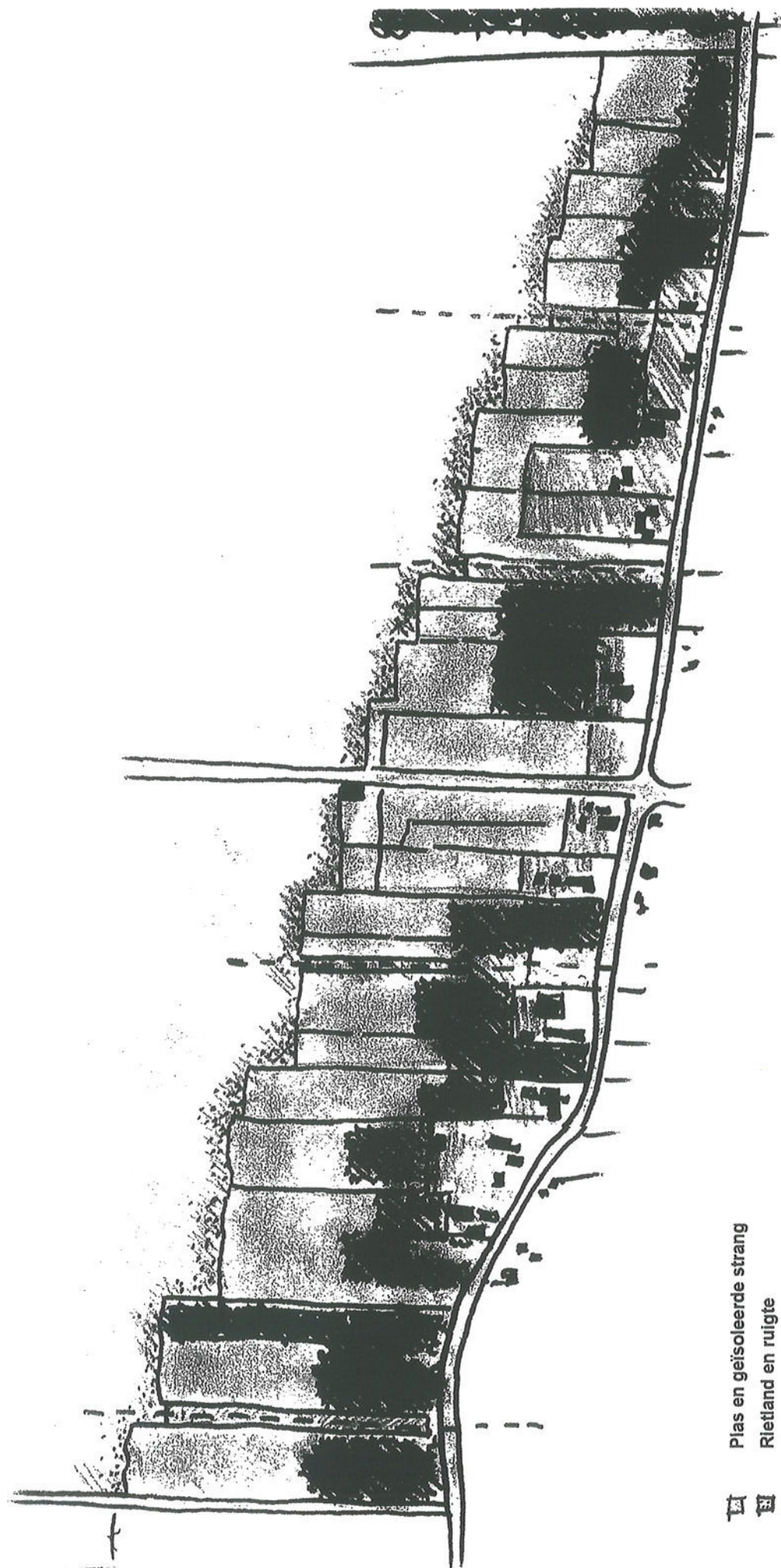
Haarrijnseplas. Dit houdt in dat watergangen van 10 tot 80 meter breed 'over' de weg doorlopen tot in de nieuwe woonwijk.

De '50 meter-zone' moet open zijn en een weilandachtig (grasland) karakter hebben. De randen van de woningbouw worden ingebed (verzacht) door bosschages en bomen zodat een landschappelijke goede overgang gecreëerd wordt van landelijk naar stedelijk gebied. De strook zelf blijft zoveel mogelijk gevrijwaard van hoog opgaand groen. De zone dient er tevens voor om waterpartijen, boomgaarden e.d. over de weg te 'tillen' zodat een visuele samenhang met de ecologische zone wordt gerealiseerd. Bepaalde elementen kunnen in de toekomstige woonwijk doorgezet worden zodat een dynamische bebouwingsrand wordt verkregen.



BIJLAGE 1:
Indicatief schetsontwerp Thematerweg en de Smalle Themaat

Schetsonwerp Thematerweg en Smalle Themaat



- Plas en geïsoleerde strang
- Rietland en ruigte
- Bloemrijk grasland
- Struweel, mantel en zoombegroeiing
- Particulier - tuinen etc.

Gemeente Vleuten-De Meern, Adviesburo De Meent b.v.
060AA1Y9.CDR
03022000

Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij voorschriften bestemmingsplan Haarrijnseplas.

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- **Categorie 1:** Activiteiten die door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
- **Categorie 2:** Activiteiten die door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk of buurtcentrum;
- **Categorie 3:** Activiteiten die door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.

Gebruikte afkorting:

n.e.g. niet elders genoemd

SBI-code	Omschrijving van de bedrijfsactiviteit	Categorie
33.00.00	Basismetaalindustrie	
38.00.00	Instrumenten- en optische industrie	
38.00.01	Instrumenten- en optische industrie	2
40.00.00	Openbare nutsbedrijven	
40.20.03	Gasdistributiebedrijven: gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
67.00.00	Hotels, restaurants, cafés e.d.	
67.11.00	Restaurants	2
67.30.00	Besloten consumptie-inrichtingen (kantines)	1
68.00.00	Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	
68.40.00	Uurwerkenreparatiebedrijf	1
68.50.00	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijf)	1
68.60.00	Reparatiebedrijven voor elektronische gebruiksgoederen	1
68.70.00	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
SBI-code	Omschrijving van de bedrijfsactiviteit	Categorie
77.00.00	Communicatiebedrijven	
77.02.00	Telefoon- en telegraafdiensten	2

84.00.00	Zakelijke dienstverlening	
84.00.00	Kantoor, kleiner dan 150 m ²	1
84.00.00	Kantoor, groter dan 150 m ²	2
91.00.00	Religieuze organisaties	
91.00.00	Kerkgebouwen e.d.	2
92.00.00	Onderwijs	
92.10.00	Kleuter-/basisonderwijs	2
92.80.00	Overig onderwijs, zonder werkplaatsen of laboratoria	1
93.00.00	Gezondheidszorg en veterinaire diensten	
93.00.04	Keuringsdiensten	1
93.00.00	Groepspraktijken en klinieken	2
93.00.00	Individuele praktijken en medische laboratoria	1
94.00.00	Maatschappelijke dienstverlening	
94.00.00	Maatschappelijke dienstverlening	2
95.00.00	Sociaal-culturele instellingen	
95.00.01	Sociaal-culturele instellingen: buurt- en clubhuizen	3
	Bibliotheken	1
	Ateliers voor kunst	1
	Muziek- en balletscholen	2
	Sociaal-culturele instellingen n.e.g.	1
98.00.00	Overige dienstverlenende bedrijven	
98.15.00	Polderbemaalingsinrichtingen	3
98.22.00	Schoorsteenveegbedrijven	1
98.24.00	Glazenwasserijen	1
98.29.00	Schoonmaakbedrijven n.e.g.	1
98.50.00	Foto-ateliers	1
98.91.02	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	2
98.92.00	Badhuizen en saunabaden	2
98.99.00	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	2

