

STAAT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED – 8^E HERZIENING

Nieuwe begripsbepaling: “bijbehorend bouwwerk”

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

1.39 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de functie, constructie en afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.47 landgoed

een aaneengesloten, voor het publiek toegankelijk (met uitzondering van het huiskavel), natuurgebied met daarop een gedeelte bedoeld voor wonen.

1.72 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.73 wooneenheid landgoed

een voor wonen geschikte ruimte **woning** die, hetzij zelfstandig is en qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan de grootste woning **het hoofdgebouw** op een perceel, hetzij aan de grootste woning **het hoofdgebouw** is gekoppeld en één of meer ruimten deelt met die woning **het hoofdgebouw**.

Artikel 11 Natuur - Landgoederen

- 11.1 Bestemmingsomschrijving
- 11.2 Bouwregels
- 11.3 Afwijken van de bouwregels
- 11.4 Specifieke gebruiksregels
- 11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor Natuur - Landgoederen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- b.een landgoed;
- c.extensieve dagrecreatie;
- d.wandelpaden;
- e.bruggen;
- f.het behoud en herstel van de kreekoevers van de aangrenzende kreken en watergangen;
- g.sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- h.bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.1.2 Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de in lid 11.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor wonen (de huiskavel).

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de als zodanig aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de in lid 11.1 bedoelde bestemming, met dien verstande dat:

- gebouwen en ~~andere bouwwerken~~ **bouwwerken geen gebouwen zijnde**, enkel mogen worden gebouwd binnen de in lid 11.1.2 bedoelde huiskavel, waarbij ten hoogste één ~~woning~~ **hoofdgebouw** en twee wooneenheden **landgoed** zijn toegestaan en deze enkel mogen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- de gezamenlijke grondoppervlakte van ~~andere~~ bouwwerken niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage;
- de grondoppervlakte van gebouwen per wooneenheid landgoed, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer mag bedragen dan 330 m²;**
- de goothoogte van ~~hoofd- en bijgebouwen~~ binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 12 meter;
- de nokhoogte van ~~bijgebouwen~~ **een wooneenheid landgoed en bijbehorend bouwwerk** binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- de nokhoogte van ~~bijgebouwen~~ **een bijbehorend bouwwerk** buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- ~~andere bouwwerken~~ **bouwwerken geen gebouwen zijnde** mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 4 meter;
- erfafscheidingen uitsluitend op de huiskavel mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter.

11.2.2 Erfbebouwing **Bijbehorende bouwwerken op het voorerf**

Ten aanzien van ~~erfbebouwing~~ **bijbehorende bouwwerken** op het voorerf, geldt dat:

- erkeren en vooruitbouwen zijn toegestaan, mits:
 - de erkers of vooruitbouwen uitsluitend aan de voorgevel van ~~de woning~~ **het hoofdgebouw (en/of wooneenheid landgoed)** worden gesitueerd;
 - er maximaal twee erkers gerealiseerd worden;
 - de totale breedte van de erker(s) of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel, met een maximum van 6,00 meter;
 - de diepte van de erker(s) of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de vooruitbouw, met een maximum van 3,00 meter;
 - de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 - de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel gesitueerd wordt.

- b. op het voorerf zijn geen ~~erfbouwing~~ **bijbehorende bouwwerken** en ~~overkappingen~~ toegestaan.

11.2.3 Luifels

Ten aanzien van luifels geldt het volgende:

- a. een luifel mag uitsluitend worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
- b. de breedte van de luifel mag maximaal 4,00 meter bedragen;
- c. de diepte van de luifel mag een maximale diepte hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker, tot een maximum van 2,00 meter;
- d. de bovenkant van de luifel mag maximaal 0,50 meter boven de gevelopening liggen; de hoogte van de luifel dient gelijk te zijn aan de hoogte van een eventueel of toekomstige vooruitbouw of erker.

11.2.4 Paardenbakken

ten aanzien van paardenbakken of stapmolens geldt het volgende:

- a. een paardenbak of stapmolen mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de huiskavel;
- b. er mag maximaal 1 paardenbak of stapmolen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij worden gerealiseerd, waarbij de paardenbak of stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
 - 1. achter ~~hoofdgebouwen~~ **het hoofdgebouw**;
 - 2. tenminste 20 m uit de rand van de weg;
 - 3. tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 - 4. op een afstand van minimaal 25 m van ~~woningen~~ **het hoofdgebouw of wooneenheid landgoed** van derden;
- c. de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m en de doorsnede van een stapmolen niet meer bedraagt dan 20 m;
- d. de hoogte van een hek rondom een paardenbak of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a ten behoeve van het uitbreiden van een wooneenheid **landgoed** buiten het bouwvlak, onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 m;
- b. de uitbreiding gerealiseerd wordt aan de van de weg gekeerde gevel (achterzijde) van ~~het hoofdgebouw~~ **de wooneenheid landgoed**;
- c. de bebouwing direct aansluit op de binnen het bouwvlak aanwezige bebouwing;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundige beeld en de groenstructuur.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1

Binnen de bestemming is het medegebruik van **het hoofdgebouw en de wooneenheid landgoed** ten behoeve van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de ~~woning~~ **wooneenheid landgoed**, tot een maximum van 60 m²;

- b.geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c.in de omgeving geen onevenredige toename van verkeerbelasting optreedt;
- d.er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e.de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f.geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

11.4.2

Binnen de bestemming mag per hoofdgebouw niet meer dan één huishouden worden gevestigd.

11.4.3

Binnen de bestemming mag per wooneenheid landgoed niet meer dan één huishouden worden gevestigd.

11.4.4

Een bijbehorend bouwwerk dat geen wooneenheid landgoed is, mag niet zelfstandig worden bewoond.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 11.4 voor het medegebruik van ~~woningen~~ **het hoofdgebouw en de wooneenheden landgoed** en/of ~~bijgebouwen~~ **bijbehorende bouwwerken** ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a.de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van **het hoofdgebouw of de woning wooneenheid landgoed** met een maximum van 60 m²;
- b.geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c.in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d.er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e.de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- f.er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

Artikel 12 Natuur – Landgoederenzone

- 12.1 Bestemmingsomschrijving
- 12.2 Bouwregels
- 12.3 Afwijken van de bouwregels
- 12.4 Specifieke gebruiksregels

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1

De voor Natuur - Landgoederen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.natuur in bij het gebied passende natuurdoeltypen zoals omschreven in het 'Landschapsplan Landgoederenzone Numansdorp' opgenomen in Bijlage 2 van deze regels;
- b.landgoederen met een oppervlakte van minimaal 5 hectare per landgoed;
- c.ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' tevens voor het behoud en/of de aanleg van een houtwal in de vorm van een bomenrij, alsmede voor water;
- d.ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens voor wonen (de huiskavel) tot een maximum van 10% van het landgoed;
- e.in afwijking van het bepaalde onder d. mag binnen een zone van maximaal 20 m aan de achterzijde van het aanduidingsvlak 'wonen', maximaal 10% van de totale oppervlakte van de huiskavel en in samenhang hiermee maximaal 10% van de toegestane bebouwing op deze huiskavel, buiten het aanduidingsvlak 'wonen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat het onder d. genoemde percentage van het landgoed wat is bestemd voor de huiskavel, niet wordt vergroot;
- f.ter plaatse van de aanduiding 'water' uitsluitend voor water met uitzondering van de huiskavel;
- g.ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens voor natuur mits elders op het landgoed een zelfde oppervlak aan compensatiewater wordt aangelegd;
- h.ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrenzen van landgoederen voor een watergang met een breedte van minimaal 3,5 m;
- i.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - kreek' voor één of twee doorlopende watergangen in oostwestrichting met een breedte van minimaal 10 m waarbij tenminste een verbinding met de hoofdwatergang langs de Torensteepoldersekade aanwezig moet zijn; alsmede voor minimaal één doorlopend wandelpad in oostwestelijke richting;
- j.wandelpaden, waarbij voor iedere hectare landgoed tenminste 25 m aan wandelpaden moet worden aangelegd, welke aansluiten op een aaneengesloten circuit van wandelpaden;
- k.ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel 1' uitsluitend voor wegen, groen en water volgens het aangegeven profiel en de aangegeven maatvoering; met uitzondering van de bestaande kavel aan de Torensteepoldersekade nummer 2 en 4 voor zover het bestaande bebouwing en/of infrastructuur betreft;
- l.fiets- en wandelpaden en perceelsontsluitingen; en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersverbinding' uitsluitend voor een langzaamverkeersverbinding met bijbehorend groen en water;
- m.bruggen;
- n.recreatieve vlonders;
- o.water.

12.1.2

Elk landgoed dient voor ten minste 10% uit oppervlaktewater te bestaan, tenzij elders binnen het plangebied reeds water is aangelegd. Uiteindelijk dient minimaal 10% van het totale plangebied uit oppervlaktewater te bestaan.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de als zodanig aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 12.1 genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend op de huiskavel mogen worden gebouwd, waarbij per huiskavel ten hoogste één ~~woning~~ **hoofdgebouw** en twee wooneenheden **landgoed** mogen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen (hoofdgebouw, **wooneenheden landgoed** en ~~erfbebouwing~~ **bijbehorende bouwwerken**) niet meer mag bedragen dan 20% van de huiskavel;
- c. **de grondoppervlakte van gebouwen per wooneenheid landgoed, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer mag bedragen dan 330 m²**
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 8 m;
- e. de hoogte van hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 12 m;
- f. de goothoogte van ~~erfbebouwing~~ **een wooneenheid landgoed en bijbehorend bouwwerk** niet meer mag bedragen dan 5 m;
- g. de hoogte van ~~erfbebouwing~~ **een wooneenheid landgoed en bijbehorend bouwwerk** niet meer mag bedragen dan 10 m;
- h. erfafscheidingen uitsluitend op de huiskavel mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 m;
- i. voor het overige uitsluitend ~~andere bouwwerken~~ **bouwwerken geen gebouwen zijnde** mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3 m.

12.2.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bouw is niet toegestaan.

12.2.3 Paardenbakken

ten aanzien van paardenbakken of stapmolens geldt het volgende:

- a.een paardenbak of stapmolen mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de huiskavel;
- b.er mag maximaal 1 paardenbak of stapmolen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij worden gerealiseerd, waarbij de paardenbak of stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
 - 1.achter ~~hoofdgebouwen~~ **het hoofdgebouw**;
 - 2.tenminste 20 m uit de rand van de weg;
 - 3.tenminste 1,5 m uit de slootranden;
 - 4.op een afstand van minimaal 25 m van ~~woningen~~ **het hoofdgebouw of wooneenheid landgoed** van derden;
- c.de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m en de doorsnede van een stapmolen niet meer bedraagt dan 20 m;
- d.de hoogte van een hek rondom een paardenbak of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Wooneenheid landgoed

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder f. en g. ten behoeve een hogere goot- en/of bouwhoogte voor een wooneenheid landgoed, mits aantoonbaar sprake is van een uniek ontwerp en architectonisch meerwaarde.

12.3.1 Loopbruggen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van de grens van het aanduidingsvlak voor 'wonen' ten behoeve van het bouwen van verbindingen (loopbruggen) tussen gebouwen, mits die uit oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar wordt geacht.

12.3.2 Ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het toestaan van ondergronds bouwen, waarbij de elders in het plan bepaalde regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ondergrondse bouw ook buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de hoogte van kelders mag ten hoogste 10 cm beneden peil bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg dient ten minste 1 m te bedragen, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
 - 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- c. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- d. uit onderzoek of overleg met de waterbeheerder is gebleken dat geen verstoring van het grondwater of de grondwaterkwaliteit optreedt, dat de waterveiligheid niet in het geding komt en dat geen schade ontstaat aan bebouwing of infrastructuur.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1

Binnen de bestemming is medegebruik van ~~woningen~~ **van het hoofdgebouw, wooneenheden landgoed** en ~~erfbebouwing~~ **bijbehorende bouwwerken** ten behoeve van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% **van het hoofdgebouw of de woning wooneenheid landgoed** met een maximum van 60 m² **per hoofdgebouw of wooneenheid landgoed**;
- b. de beroepsmatige activiteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- d. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;

- f.de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- g.geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

12.4.2

Binnen de bestemming mag per hoofdgebouw niet meer dan één huishouden worden gevestigd.

12.4.3

Binnen de bestemming mag per wooneenheid landgoed niet meer dan één huishouden worden gevestigd.

12.4.4

Een bijbehorend bouwwerk dat geen wooneenheid landgoed is, mag niet zelfstandig worden bewoond.