# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1.** | **Inleidende regels** | **2** |
| Artikel 1 | Begrippen | 2 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 6 |
| **Hoofdstuk 2.** | **Bestemmingsregels** | **7** |
| Artikel 3 | Agrarisch – landschappelijke waarden | 7 |
| Artikel 4 | Bos | 13 |
| Artikel 5 | Groen - Landschapselement | 15 |
| Artikel 6 | Natuur | 17 |
| Artikel 7 | Verkeer | 19 |
| Artikel 8 | Verkeer - Verblijf | 20 |
| Artikel 9 | Water | 21 |
| Artikel 10 | Wonen | 23 |
| **Hoofdstuk 3.** | **Algemene regels** | **27** |
| Artikel 11 | Antidubbeltelbepaling | 27 |
| **Hoofdstuk 4.** | **Overgangs- en slotregels** | **28** |
| Artikel 12 | Overgangsrecht bouwwerken | 28 |
| Artikel 13 | Overgangsrecht gebruik | 28 |
| Artikel 14 | Titel | 28 |

# HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

## ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan "Landgoed Kraaiveld', van de gemeente Werkendam en Woudrichem.

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO 0870.0799126-ONO1 met de bijbehorende regels.

c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

d. aan huis gebonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, diergeneeskundig, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

e. aan huis gebonden bedrijf:
een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op de consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

f. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

g. agrarisch bedrijf en grondgebonden agrarisch bedrijf:
- ***agrarisch bedrijf***
  een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met een minimale omvang van 10 Nge;
- ***grondgebonden agrarisch bedrijf:***
  een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijfscentrum.
  Een grondgebonden agrarisch bedrijf is in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt-, vollegrondstuinbouw- melkveebedrijven.

h. bestaand:
- ***bij bouwwerken:***
  bestaand ten tijde van de ter-inzage-legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- ***bij gebruik:***
  bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende bestemmingsplan.

i. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

j. bebouwingsgrens:
een als zodanig op de plankaart aangegeven grens.

k. bedrijfswoning:
een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is.

l. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming.

m. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

n. bos:
elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

o. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

p. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

q. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

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

s. bijgebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

t. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen 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, in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.

u. extensief recreatief medegebruik:
die vormen van recreatie die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die ondergeschikt zijn aan de toegekende bestemming, zoals wandelen, fietsen en natuurobservatie, inclusief de daarbijbehorende voorzieningen en bouwwerken, zoals onverharde wandelpaden, bruggetjes, picknickplaatsen, informatieborden, afrasteringen, vuilnisbakkken, bewegwijzering en bankjes. (*Verwezen wordt tevens naar de begripsomschrijving 'hoofdroutestructuur extensieve recreatie).*

v. forteiland:
het gedeelte van het project waarvan de woningen voorzien zijn van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – fortwoning".

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

x. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

y. hoofdroutestructuur extensieve recreatie:
routegebonden extensief recreatief medegebruik, dat bestaat uit de op de plankaart als zodanig aangeduide al dan niet verharde wandel- en fietspaden inclusief de daarbijbehorende voorzieningen zoals bruggetjes en bewegwijzering. (*Verwezen wordt tevens naar de begripsomschrijving 'extensief recreatief medegebruik').*

z. kelder(bouwlaag):
een bouwlaag met een hoogte van ten minste 2 m, die wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant op enig punt minder dan 0,5 m boven de laagste hoogte van de aan de kelder aansluitende grond is gelegen.

aa. mantelzorg:
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende, door één of meer leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorg rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie. Hiermee wordt de doelgroep van ouderen, chronisch zieken en gehandicapten beoogd.

bb. peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maaiveld).

cc. permanente opvang zorgbehoevenden:
de opvang zowel overdag als 's nachts van zorgbehoevenden, waarbij de opvang overdag bestaat uit het deelnemen aan de werkzaamheden op het grondgebonden agrarisch bedrijf en op het landgoed, en de opvang 's nachts bestaat uit het bieden van de mogelijkheid voor een permanent verblijf in een ruimte die onderdeel uitmaakt van een groter gebouw, zonder dat deze ruimte aangemerkt kan worden als een afzonderlijke woning.

dd. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

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

ff. supervisor:
de door de eigenaar in overleg met de gemeenten aangestelde supervisor, die de beeld- en architectonische kwaliteit van het landgoed begeleidt.

gg. uitbouw:
een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

hh. woning:
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

ii. volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf in de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang.

jj. voorgevelgrens:
de lijn in het verlengde van de voorgevellijn, zoals deze op de plankaart door de aanduiding 'voorgevelgrens' is aangegeven.

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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

d. het bebouwingspercentage:
de bebouwde oppervlakte van de bebouwingszone en/of zone tussen bebouwingsgrenzen welke ten hoogste bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.

e. de inhoud van een bouwwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

f. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

g. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

# HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

## ARTIKEL 3 AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

### 1. Bestemmingsomschrijving

De voor ´Agrarisch – Landschappelijke waarden´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven;
b. behoud en ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen:
   - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – kleinschaligheid" behoud en ontwikkeling van de landschappelijke waarden in de vorm van kleinschaligheid;
   - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – openheid": behoud en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van openheid;
   - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – verbindingsstructuur": behoud en ontwikkeling van een ecologische en recreatieve verbindingsstructuur in de vorm van een dijkje, een wandelpad, een bomenrij en een natuurvriendelijke oever;

Met daaraan ondergeschikt:

c. het aanbieden van permanente opvang aan zorgbehoevenden;
d. detailhandelsactiviteiten, uitsluitend voorzover:
   - het bruto vloeroppervlak niet meer dan 200 $m^2$ bedraagt;
   - het detailhandelsactiviteiten betreft in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de regio Land van Heusden en Altena zijn geproduceerd of verwerkt;
   - dit plaatsvindt binnen het bouwvlak;
e. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, uitsluitend voor zover dit plaatsvindt binnen het bouwvlak;
f. het be- en verwerken van agrarische producten, uitsluitend voor zover dit plaatsvindt binnen het bouwvlak;
g. de opwekking van zonne- en windenergie, uitsluitend voor zover dit plaatsvindt binnen het bouwvlak;
h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – hoofdroutestructuur extensieve recreatie" hoofdroutestructuur extensieve recreatie;
i. overige vormen van extensief recreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

j. agrarische bedrijfsgebouwen en gebouwen ten behoeve van ondergeschikte functies;
k. bedrijfswoning;
l. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
n. ontsluitingswegen en paden en parkeervoorzieningen, waarbij er voor de parkeervoorzieningen het volgende geldt:
   - parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toelaatbaar voor zover het de gronden binnen het bouwvlak betreft
   - vóór de voorgevelgrens dient voorzien te worden in een parkeervoorziening voor ten minste 10 personenauto's;
o. watergangen;
p. groenvoorzieningen.

## 2. Bouwregels

### *2.1. Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. voor de permanente opvang van zorgbehoevenden is zowel een huisvestingsruimte als een werkruimte toegestaan;
c. bijgebouwen bij de woning mogen gerealiseerd worden als één geheel met of onderdeel uitmaken van een gebouw ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
d. gebouwen ten behoeve van de huisvesting van zorgbehoevenden alsmede de werkruimte ten behoeve van zorgbehoevenden mogen uitsluitend gerealiseerd worden als één geheel met het hoofdgebouw van de agrarische bedrijfsgebouwen;
e. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
f. voor de situering, de goot- en bouwhoogte, inhouds- en oppervlaktematen en de kapvorm van gebouwen geldt het volgende:

| | ***Agrarische bedrijfs-gebouwen*** | ***Zorg: huisvesting*** | ***Zorg: werkruimte*** | ***Kassen*** | ***Bedrijfs-woning*** |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Situering binnen bouwvlak*** | De voorgevels dienen gesitueerd te worden achter en in de richting van de aanduiding 'gevellijn' | | | | |
| ***Goothoogte maximaal*** | Zie plankaart | | | 5,00 m | Zie plankaart |
| ***Bouwhoogte maximaal*** | Zie plankaart | | | 10,00 m | Zie plankaart |
| ***Inhoud maximaal*** | | 1.500 $m^3$ | | | 850 $m^3$ |
| ***Oppervlakte maximaal*** | | | 250 $m^2$ | 500 $m^2$ | |
| ***Dakhelling*** | maximaal 50 ° | | | | maximaal 50 ° |

### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwekking van zonne- en windenergie mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
b. de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal bedragen:

| | **bouwhoogte** |
|---|---|
| ***Sleufsilo´s en mestopslagplaten*** | 4,00 m |
| ***Voedersilo´s*** | 15,00 m |
| ***Regenkappen en gaaskassen*** | 4,00 m |
| ***Lantaarnpalen en vlaggenmasten*** | 6,50 m |
| ***Veekerende afrasteringen*** | 1,50 m |
| ***Windmolens en installaties voor de opwekking van zonne-energie (hoogte)*** | 15,00 m |
| ***Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: binnen het bouwvlak*** | 6,00 m |
| ***buiten het bouwvlak*** | 3,00 m |

## 3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.1. onder f. teneinde de ***goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfs- en zorggebouwen*** (huisvesting en werkruimte) te kunnen verhogen tot maximaal 9,00 m en de bouwhoogte tot maximaal 15,00 m, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de verhoging is noodzakelijk voor de continuïteit van het ter plaatse aanwezige bedrijf; hierover dient van tevoren advies te zijn ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. de architectonische waarden moeten behouden blijven;

c. door de Supervisor moet er een positief advies gegeven zijn over de aanvraag tot verhoging van de goot- en/of bouwhoogte.

## 4. Specifieke gebruiksregels

### *4.1. Algemeen*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden binnen het agrarisch bouwvlak ten behoeve van meer dan één agrarisch bedrijf;
b. als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen, tenzij het kleinschalig kamperen betreft waarvoor ontheffing is verleend;
c. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
e. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak, rijbaan of anderszins voor het regelmatig berijden van paarden;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt niet gerekend:

g. het oogsten van de agrarische producten door anderen dan de agrariër en de zorgbehoevenden.

### *4.2. Aan huis gebonden beroepen*

Gebruik van gedeelten van de bedrijfswoning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van de in lid 1 onder e bedoelde aan huis gebonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de regels met betrekking tot bebouwing ingevolge het bepaalde onder artikel 2.1. blijven van kracht;
b. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis gebonden beroepen worden gebruikt;
c. maximaal 50 $m^2$ van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
d. de benodigde parkeervoorzieningen dienen op het eigen erf gerealiseerd te worden;
e. cumulatie van aan huis gebonden beroepen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu;
f. de activiteiten worden uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waaronder de bewoner van de bedrijfswoning;
g. ten behoeve van het aan huis gebonden beroep vindt geen uitbreiding van de gebouwen plaats.

## 5. Ontheffing van de gebruiksregels

### *5.1. Recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde de volgende recreatieve nevenactiviteiten toe te kunnen staan:

- logies in de vorm van appartementen;

- mini-camping;
- evenementen.

mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. indien het logies in de vorm van appartementen betreft, geldt het volgende:
   - deze nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande gebouwen;
   - binnen de bestaande bebouwing zijn maximaal 5 appartementen toegestaan;
   - per appartement is een vloeroppervlakte van maximaal 75 $m^2$ toegestaan en een inhoud van maximaal 300 $m^3$, een en ander onverminderd het bepaalde onder 5.1. sub b;
   - er dient sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie;
b. de mini-camping mag maximaal 25 plaatsen omvatten;
c. indien het een evenement betreft geldt het volgende:
   - een evenement mag niet meer dan één maal per jaar worden georganiseerd;
   - de periode van het evenement mag niet meer dan zeven dagen bedragen;
   - de oppervlakte van het evenemententerrein mag niet meer dan 2 ha bedragen;
   - de aard van het evenement dient in het verlengde te liggen van de doelstellingen van het landgoed en het daarop gelegen agrarisch bedrijf;
   - als gevolg van het houden van evenementen mag geen verstoring van de openbare orde optreden. In dit verband moeten de politie en brandweer om advies worden gevraagd.
d. de totale vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing die gebruikt wordt voor nevenactiviteiten mag maximaal 500 $m^2$ bedragen. Deze maat komt bovenop de maat van de vloeroppervlakte voor de nevenactiviteiten die reeds bij recht zijn toegestaan;
e. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
h. tenzij het een ontheffing voor een evenement betreft, dient er op eigen erf voorzien te kunnen worden in voldoende parkeergelegenheid.

***5.2. Aan huis gebonden bedrijf***

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde een aan huis gebonden bedrijf toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. Er wordt geen ontheffing voor een aan huis gebonden bedrijf verleend als op het betreffende bouwvlak al een aan huis gebonden beroep aanwezig is;
b. de regels met betrekking tot bebouwing ingevolge het bepaalde in lid 2 blijven van kracht;
c. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven worden gebruikt;
d. maximaal 50 $m^2$ van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
e. de benodigde parkeervoorzieningen dienen op het eigen erf gerealiseerd te worden;
f. de activiteiten hebben geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
g. cumulatie van aan-huis-gebonden bedrijven mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu;
h. de activiteiten worden uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waaronder de bewoner van de bedrijfswoning;
i. ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf vindt geen uitbreiding van de gebouwen plaats;

j. de bedrijfsactiviteiten zijn niet meldings- of vergunningplichtig op grond van de Wet milieubeheer, of een uitvoeringsregeling van deze wet, tenzij aannemelijk is gemaakt dat de activiteiten geen onevenredige milieubelasting opleveren.

### *5.3. Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde afzonderlijke bewoning van een gedeelte van het hoofdgebouw of van een bijgebouw in het kader van mantelzorg toe te kunnen staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. per woning mag maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg worden verleend;'
e. inwoning dient in beginsel plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
f. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
g. maximaal 75 $m^2$ van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning voor de mantelzorg.

## 6. Aanlegvergunningen

### *6.1. Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op de in dit artikel behorende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de volgende tabel vermelde werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren.

| Aanlegvergunningplichtige Werken/werkzaamheden | Aanduiding waar aanleg-vergunningplichtige activiteit van toepassing is | Criteria voor de verlening van de aanlegvergunning |
|---|---|---|
| Verlagen van de bodem, ophogen, afgraven en egaliseren van gronden | (sa-kl) | De landschappelijke, aardkundige en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. |
| Aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur | (sa-kl) | De landschappelijke, aardkundige en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. |
| Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden, het slechten van houtwallen en het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en boomgroepen, en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben | (sa-kl) | De landschappelijke, aardkundige en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. |
| Bebossen van gronden of anderszins beplanten met houtopstanden, met uitzondering van de gronden die voorzien | (sa-o) | De landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast |

| | | |
|---|---|---|
| zijn van de aanduiding (sr-vbs) | | |

***6.2. Geen vergunning vereist***

Het onder 6.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
b. Die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. Die het normale beheer en onderhoud betreffen.

## 7. Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het op de kaart ingetekende agrarisch bouwvlak te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vergroting is noodzakelijk voor de continuïteit van het ter plaatse aanwezige bedrijf, hierover dient van tevoren advies te zijn ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. bij bouwvlakvergroting bedraagt de maximale oppervlakte van het bouwvlok 2 ha;
c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur-, landschaps- en ecologische waarden.

# ARTIKEL 4 BOS

## 1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de aanleg en duurzame instandhouding van bos;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding bos – hakhoutpercelen" ontwikkeling en instandhouding van hakhoutpercelen;

Met daaraan ondergeschikt:
c. extensief recreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. ontsluitingswegen en paden;
f. watergangen.

## 2. Bouwregels

### *2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de informatievoorziening mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
b. de bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,00 m.

## 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
a. als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
b. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
d. het permanent verwijderen van houtopstanden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
f. het gebruik van gronden als paardenbak, rijbaan of anderszins voor het regelmatig berijden van paarden.

## 4. Aanlegvergunningen

### *4.1. Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op de in dit artikel behorende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de volgende tabel vermelde werken en werkzaamheden uit te voeren.

| Aanlegvergunningplichtige werken/ en werkzaamheden | Criteria voor de verlening van de aanlegvergunning |
|---|---|
| Ophogen, afgraven en egaliseren van gronden | De landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. |
| Verwijderen, vellen of rooien van bos of houtopstanden op gronden zonder aanduiding "specifieke aanduiding bos – hakhoutpercelen" | |
| Verwijderen, vellen of rooien van bos of houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd | |

### *4.2. Geen vergunning vereist*

Het onder 4.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. die het normale beheer en onderhoud betreffen.

# ARTIKEL 5 GROEN – LANDSCHAPSELEMENT

## 1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen – Landschapselement" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – groepsschuilplaats" instandhouding alsmede de landschappelijke inpassing van de ter plaatse aanwezige groepsschuilplaats, alsmede voor extensief en grondgebonden agrarisch medegebruik voor zover het de gronden rondom de groepsschuilplaats betreft;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – grondwal met grasland" ontwikkeling en instandhouding van een grondwal met daarop grasland met een hoogte van ten minste 2,00 m;

Met daaraan ondergeschikt:

c. binnen de groepsschuilplaatsen: opslag van producten ten dienste van het agrarisch bedrijf;
d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – hoofdroutestructuur extensieve recreatie" hoofdroutestructuur extensieve recreatie;
e. overige vormen van extensief recreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

f. gebouwen in de vorm van groepsschuilplaatsen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. ontsluitingswegen en paden;
i. watergangen.

## 2. Bouwregels

### *2.1. Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van groepsschuilplaatsen, zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de informatievoorziening mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
b. de bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,00 m.

## 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
b. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;

d. het gebruik van gronden als paardenbak, rijbaan of anderszins voor het regelmatig berijden van paarden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
f. het slechten, verlagen of afgraven van de grondwallen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - grondwal met grasland".

**4. Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a juncto lid 1 onder c teneinde het bieden van recreatief nachtverblijf in de bestaande groepsschuilplaatsen mogelijk te kunnen maken, met inachtneming van het volgende:
a. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, waarbij wat betreft de natuurwaarden aannemelijk moet zijn dat er geen overtreding van de bepalingen van de Flora- en Faunawet plaatsvindt;
b. het bieden overnachtingmogelijkheden in de bestaande groepsschuilplaatsen is alleen toegestaan als voldaan kan worden aan de regelgeving met betrekking tot veiligheid;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. er dient op het agrarisch bouwvlak voorzien te kunnen worden in voldoende parkeergelegenheid.

# ARTIKEL 6 NATUUR

## 1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg en duurzame instandhouding van natuur;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde – grasland en watergangen/oevers met natuurwaarde" ontwikkeling en instandhouding van grasland en watergangen en oevers met natuurwaarden;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen- laanbeplanting" ontwikkeling en instandhouding van laanbeplantingen;

Met daaraan ondergeschikt:

d. extensief grondgebonden agrarisch medegebruik;
e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – hoofdroutestructuur extensieve recreatie" hoofdroutestructuur extensieve recreatie;
f. overige vormen van extensief recreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. ontsluitingswegen en paden en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen uitsluitend toelaatbaar zijn: voor de voorgevelgrens van het agrarisch bouwvlak en binnen een afstand van maximaal 5,00 m vanuit de oostelijke en westelijke grens van het bouwvlak;
i. watergangen.

## 2. Bouwregels

### *2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van veekerende afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
b. de bouwhoogte van voerhekken ten behoeve van het vee mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
c. sierhekken ten behoeve van de afsluiting van een laan, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de informatievoorziening mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,00 m.

## 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
b. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
e. het gebruik van gronden als paardenbak, rijbaan of anderszins voor het regelmatig berijden van paarden.

## 4. Aanlegvergunningen

### *4.1. Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op de in dit artikel behorende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de volgende tabel vermelde werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren.

| Aanlegvergunningplichtige Werken/werkzaamheden | Aanduiding waar aanlegvergunningplichtige activiteit van toepassing is | Criteria voor de verlening van de aanlegvergunning |
|---|---|---|
| Ophogen, afgraven en egaliseren van gronden | (swr-gwn) | De landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.<br><br>Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend voor het graven, verbreden of dempen van sloten en watergangen, dient het Waterschap te worden gehoord. |
| Verwijderen, vellen of rooien van bos of houtopstanden | (swr-gwn) + (sg-lb) | |
| Verwijderen, vellen of rooien van bos of houtopstanden, waarbij de stobben worden verwijderd | (swr-gwn) + (sg-lb) | |
| Aanbrengen van verhardingen groter dan 10 $m^2$, met uitzondering van wandel- en fietspaden. | (swr-gwn) + (sg-lb) | |
| Graven, verbreden of dempen van sloten en watergangen | (swr-gwn) | |

### *4.2. Geen vergunning vereist*

Het onder 4.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. die het normale beheer en onderhoud betreffen.

## Artikel 7 Verkeer

### 1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen bestaande uit maximaal 2 rijstroken;
b. fietspaden en/of –stroken en voetpaden;
c. ongebouwde parkeervoorzieningen;

Met daaraan ondergeschikt

d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – hoofdroutestructuur extensieve recreatie" hoofdroutestructuur extensieve recreatie;
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. water;

Met de daarbij behorende:

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 2. Bouwregels

#### *2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties mag niet meer bedragen dan 9,00 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals banken, bloembakken, nutskasten en informatieborden mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

### 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport.

## Artikel 8 Verkeer - Verblijf

### 1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer – Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ontsluitingswegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
b. fietspaden en/of –stroken en voetpaden;
c. ongebouwde parkeervoorzieningen;

Met daaraan ondergeschikt:

d. speelvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
f. kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water;

Met de daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 2. Bouwregels

#### *2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
b. de bouwhoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties mag niet meer bedragen dan 9,00 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals banken, bloembakken, nutskasten en informatieborden mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

### 3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport.

# ARTIKEL 9 WATER

**1. Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water aan- en afvoer;
b. waterberging;
c. dammen en duikers;

Met daaraan ondergeschikt:

d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – hoofdroutestructuur extensieve recreatie" hoofdroutestructuur extensieve recreatie;
e. overige vormen van extensief recreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**2. Bouwregels**

***2.1. Gebouwen***

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

***2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van steigers en bruggen is niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,00 m;

**3. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.2. onder a. teneinde de ***bouw van bruggen en steigers*** toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de bouwhoogte van steigers mag maximaal 0,25 m bedragen;
b. de bouw van steigers is uitsluitend toegestaan in het water rondom het forteiland;
c. er mag niet meer dan één steiger per bouwvlak op het forteiland worden gebouwd;
d. de afstand van de steiger tot de oeverlijn mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
e. de breedte van een steiger mag maximaal 1,00 m bedragen;
f. de lengte van een steiger mag maximaal 3,00 m bedragen;
g. de oppervlakte van de totale steiger inclusief verbindingsconstructie vanaf de oeverlijn mag niet meer dan 7,00 $m^2$ bedragen;
h. de breedte van bruggen mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
i. een ontheffing voor de bouw van bruggen en steigers wordt niet eerder verleend dan nadat het Waterschap over het bouwplan is gehoord.

**4. Specifieke gebruiksregels**

***4.1. Algemeen***

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
c. voor het beproeven van vaartuigen, voor het racen of crossen met vaartuigen.

***4.2. Overige vormen van extensief recreatief medegebruik***

Gebruik van gronden met de bestemming Water ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

a. het Waterschap heeft ingestemd met het extensief recreatief medegebruik.

# ARTIKEL 10 WONEN

## 1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. aan-en uitbouwen en bijgebouwen;
c. grondwallen;

Met daaraan ondergeschikt:

d. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;

Met de daarbij behorende:

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen, erven en achterpaden;
g. opritten;
h. parkeerplaatsen.

Met dien verstande dat:

i. de gronden met de aanduiding "tuin" uitsluitend bestemd zijn voor tuinen, paden, opritten en parkeerplaatsen

## 2. Bouwregels

### *2.1. Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. hoofdgebouwen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "erf";
c. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
d. de voorgevels van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen dienen gesitueerd te worden achter en in de richting van de aanduiding "gevellijn";
e. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de lijn door de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan mag niet minder bedragen dan 1,00 m;
f. voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – fortwoning" geldt het volgende:

| | ***Gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – fortwoning"*** | | |
|---|---|---|---|
| | ***Hoofdgebouwen*** | ***Aan- en uitbouwen per bouwvlak*** | ***Bijgebouwen per bouwvlak*** |
| ***Situering*** | De woning dient ingebed te zijn in een of meerdere grondwallen. | | Bijgebouwen dienen een onderdeel te vormen van de grondwallen of hiermee een eenheid te vormen. |
| ***Goothoogte*** | Zie plankaart | | 3,00 m |
| ***Bouwhoogte*** | Zie plankaart | | 6,00 m |
| ***Inhoud*** | Maximaal 1.500 $m^3$, inclusief aan- en uitbouwen | | |
| ***Oppervlakte*** | | 10 $m^2$ | 50 $m^2$ |
| ***Dakhelling*** | < 30°, waarbij dit voor maximaal 20% van het dakvlak tussen de 30 ° en 45° mag bedragen. | | |

g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – fortwoning" geldt voorts dat de grondwallen behorende bij een woning aangelegd dienen te zijn alvorens de bouwvergunning voor die woning wordt verleend;

h. voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landgoed hoofdwoning" geldt het volgende:

| | ***Gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landgoed hoofdwoning"*** | | |
|---|---|---|---|
| | ***Hoofdgebouwen*** | ***Aan- en uitbouwen per bouwvlak*** | ***Bijgebouwen per bouwvlak*** |
| ***Bouwlagen*** | Minimaal/maximaal 2 plus kap | | |
| ***Goothoogte*** | Zie plankaart | | 3,00 m |
| ***Bouwhoogte*** | Zie plankaart | | 6,00 m |
| ***Inhoud*** | Minimaal 2.000 $m^3$<br>Maximaal 2.500 $m^3$ inclusief aan- en uitbouwen | | |
| ***Oppervlakte*** | | Maximaal 60 $m^2$ | Maximaal 75 $m^2$ |
| ***Kapvorm*** | Het hoofdgebouw dient uitgevoerd te worden met een kap | | |

i. voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landgoed nevenwoning" geldt het volgende:

| | ***Gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landgoed nevenwoning"*** | | |
|---|---|---|---|
| | ***Hoofdgebouwen*** | ***Aan- en uitbouwen per bouwvlak*** | ***Bijgebouwen per bouwvlak*** |
| ***bouwlagen*** | Maximaal één, plus kap | | |
| ***Goothoogte*** | Zie plankaart | | 3,00 m |
| ***Bouwhoogte*** | Zie plankaart | | 6,00 m |
| ***Inhoud*** | Minimaal 1.200 $m^3$<br>Maximaal 1.500 $m^3$ inclusief aan- en uitbouwen | | |
| ***Oppervlakte*** | | Maximaal 30 $m^2$ | Maximaal 75 $m^2$ |
| ***Kapvorm*** | Het hoofdgebouw dient uitgevoerd te worden met een kap | | |

j. voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landgoedwoningen overig" geldt het volgende:

| | ***Gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - landgoedwoningen overig"*** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ***Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- landgoedwoningen overige woning 1"*** | ***Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- landgoedwoningen overige woning 2"*** | ***Aan- en uitbouwen per bouwvlak*** | ***Bijgebouwen per bouwvlak*** |
| ***Bouwlagen*** | Maximaal één plus kap | | | |
| ***Goothoogte*** | Zie plankaart | | | 3,00 m |
| ***Bouwhoogte*** | Zie plankaart | | | 6,00 m |
| ***Inhoud*** | 1.000 $m^3$ inclusief aan- en uitbouwen | | | |
| ***Oppervlakte*** | | | 10 $m^2$ | 100 $m^2$ |
| ***Kapvorm*** | zadeldak | zadeldak | zadeldak | zadeldak |
| ***Dakhelling*** | 40 ° – 50° | 40 ° – 50° | Maximaal 50° | Maximaal 50° |

### *2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal bedragen:

| | ***Bouwhoogte voor de voorgevellijn*** | ***Bouwhoogte achter de voorgevellijn*** |
|---|---|---|
| Toegangspoorten | 3,00 m | 3,00 m |
| Erfafscheidingen | 2,00 m | 2,50 m |
| Vlaggenmasten | 7,50 m | 7,50 m |
| Zwembaden | -- | 1,75 m |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2,50 m | 2,50 m |

b. de bouw van zwembaden is niet toegestaan voor de aanduiding "gevellijn".

## 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de verhouding breedte – diepte, de nokrichting, de dakvorm van gebouwen, teneinde zeker te stellen dat gebouwen aansluiten op het beeldkwaliteitsplan.

## 4. Specifieke gebruiksregels

### *4.1. Algemeen*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
b. als opslag-, stort-, lig- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
d. het gebruik van gronden als paardenbak, rijbaan of anderszins voor het regelmatig berijden van paarden;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie of seksinrichtingen;
f. het gebruik van gronden als tennisbaan buiten de bouwvlakken;
g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

### *4.2. Aan huis gebonden beroepen*

Gebruik van gedeelten van een woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van de in lid 1 onder d bedoelde aan huis gebonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de regels met betrekking tot bebouwing ingevolge het bepaalde onder artikel 2.1. blijven van kracht;
b. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis gebonden beroepen worden gebruikt;
c. maximaal 50 $m^2$ van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
d. de benodigde parkeervoorzieningen dienen op het eigen erf gerealiseerd te worden;

e. de cumulatie van aan huis gebonden beroepen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu;
f. de activiteiten worden uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waaronder de bewoner van de woning;
g. ten behoeve van het aan huis gebonden beroep vindt geen uitbreiding van de gebouwen plaats.

## 5. Ontheffing van de gebruiksregels

### *5.1. Aan huis gebonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde een aan huis gebonden bedrijf toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
a. er wordt geen ontheffing voor een aan huis gebonden bedrijf verleend als op het betreffende bouwvlak al een aan huis gebonden beroep aanwezig is;
b. de regels met betrekking tot bebouwing ingevolge het bepaalde in lid 2 blijven van kracht;
c. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven worden gebruikt;
d. maximaal 50 $m^2$ van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
e. de benodigde parkeervoorzieningen dienen op het eigen erf gerealiseerd te worden;
f. de activiteiten hebben geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
g. cumulatie van aan-huis-gebonden bedrijven mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu;
h. de activiteiten worden uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waaronder de bewoner van de bedrijfswoning;
i. ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf vindt geen uitbreiding van de gebouwen plaats;
j. de bedrijfsactiviteiten zijn niet meldings- of vergunningplichtig op grond van de Wet milieubeheer, of een uitvoeringsregeling van deze wet, tenzij aannemelijk is gemaakt dat de activiteiten geen onevenredige milieubelasting opleveren.

### *5.2. Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde afzonderlijke bewoning van een gedeelte van het hoofdgebouw of van een bijgebouw in het kader van mantelzorg toe te kunnen staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. per woning mag maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg worden verleend;
e. inwoning dient in beginsel plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
f. indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, trekken burgemeester en wethouders de ontheffing in;
g. maximaal 75 $m^2$ van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

# HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

## ARTIKEL 11. ANTI DUBBELTELBEPALING

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

# HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## ARTIKEL 12. OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN

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

## ARTIKEL 13 OVERGANGSRECHT GEBRUIK

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

## ARTIKEL 14. TITEL

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landgoed Kraaiveld.