

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch - Landschappelijke waarden	8
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	13
Artikel 7	Waarde - Openheid	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12	Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Lindehoeve van de gemeente Woerden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.lindehoeve-bVA1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.4 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten.

1.5 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur.

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.9 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.

1.10 achtergevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdgebouwen.

1.11 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van intensieve veehouderij, vissen, wormen, paarden en pony's, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en tuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, fruitteelt en kwekerijen;
- b. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- c. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee, met uitzondering van paarden en pony's, (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen;
- d. kwekerij: het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden in de open grond, niet zijnde een tuincentrum.

1.12 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd.

1.13 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd.

1.18 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw.

1.23 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.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder.

1.26 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.29 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 in of op de grond.

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een (samenstel van) bouwwerk(en) of een landschap toegekende waarde in verband met het beeld dat door ontwerp of gebruik van de mens in de loop van de geschiedenis is ontstaan.

1.31 dakkapel

een beperkte doorsnijding van het dakvlak.

1.32 dakterras

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf.

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.35 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping.

1.36 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.37 gebouw:

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

1.38 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.39 landschapswaarden

de waarden die een gebied ontleent aan zijn visueel waarneembare verschijningsvorm, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, waaronder openheid en oude stroomruggen.

1.40 luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur.

1.41 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan.

1.42 peil

- a. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld.

1.43 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht. Onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.

1.44 trendsetter

een (deel van) een bouwwerk dat in hetzelfde rijtje woningen (bouwblok) of een daaraan gelijk te stellen woning in het verleden reeds vergund is. Om de eenheid te bewaren geldt deze trendsetter als maatgevend voor toekomstige aan-, uit- en opbouwen.

1.45 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat.

1.46 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.47 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel.

1.48 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen.

1.49 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas.

1.50 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

1.51 zelfstandige woonruimte

een (deel van) een gebouw dat gelet op de aanwezige voorzieningen zoals onder meer een keuken, een douche en een eigen toegang geschikt is en gebruikt kan worden als een woning, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.52 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak.

1.53 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.54 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevel van het hoofdgebouw en aan de achterzijde doorloopt in het verlengde van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 **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.

2.2 **dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 **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.

2.4 **grondoppervlakte**

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

2.5 **inhoud van een bouwwerk**

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

2.6 **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.

2.7 **breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk**

afmeting van het bouwwerk buitenwerks gemeten evenwijdig aan de voorgevel van het hoofdgebouw.

2.8 **(horizontale) diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk**

afmeting van het bouwwerk buitenwerks gemeten haaks op de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.9 **bebouwingspercentage**

het deel van het erf uitgedrukt in een percentage, voorerfgebied dan wel achtererfgebied, waarop zich bouwwerken bevinden, dan wel gebouwd mogen worden met uitzondering van een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver, mits deze niet zijn voorzien van een overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Landschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid uitsluitend in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. ontsluiting ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- c. instandhouding van de aldaar voorkomende dat wel daaraan eigen zijnde landschapswaarden waaronder openheid en karakteristiek verkavelingspatroon;
- d. watergangen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend erf- en perceelafscheidings ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan de gronden buiten het bouwvlak te gebruiken voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's en opslag van ruwvoer en overige materialen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 3.1 bedoelde bestemming(en) buiten het bouwvlak de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het scheuren van grasland;
- b. diepploegen;
- c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heester, met uitzondering van fruitbomen, streekeigen landschapselementen en afschermdende streekeigen beplanting rondom buitenopslag.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

3.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 wordt slechts verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden.

3.4.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in lid 3.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen;
- d. kruisingen en kunstwerken ten behoeve van wegverkeer.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingsverharding;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd, met dien verstande dat het hoofdgebouw met de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient te worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. ten aanzien van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bepaalde in Artikel 9 van toepassing is.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;

- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

5.3.2 Parkeren

Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen:

- a. dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' per aanduidingsvlak minimaal 2 parkeerplaatsen te worden aangelegd en instandgehouden;
- b. wordt als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in ieder geval verstaan het gebruik van de sub a bedoelde parkeerplaatsen voor andere doeleinden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
- f. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 500 m².

6.3 Omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden als bedoeld in lid 6.1 waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 500 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 6.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte van meer dan 500 m²:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden;
- b. het opheffen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructie;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. diepploegen;
- k. het aanleggen van drainage.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

6.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 6.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

6.4.4 Verplichting

Aan een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 6.4.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

6.4.6 Anti-opknipregeling

Het bepaalde in lid 6.4.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op een terrein, binnen danwel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in lid 6.3 en/of 6.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 7 Waarde - Openheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid en voor het behoud van de zichtlijnen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de in lid 7.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het beplanten van gronden met houtgewassen hoger dan 1 meter, ter plaatse van die gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- b. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- d. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. onderdeel uitmaken van het "Landschappelijk inrichtingsplan Hoofdweg 80" dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

7.3.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend indien de bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid.

7.3.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 7.3.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een terzake deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning de visueel-ruimtelijke kwaliteit die wordt ontleend aan de landschappelijke openheid wordt aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bijbehorende bouwwerken

Er mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2 Luifels

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen luifels worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de luifel boven de voordeur wordt aangebracht;
- b. de breedte van de luifel niet meer bedraagt dan 2 m;
- c. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bij aanwezigheid van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.3 de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan de diepte van dat bouwwerk;
- e. de bovenkant van de luifel niet meer dan 0,5 m boven de voordeur uitkomt;

9.3 Erfafscheiding

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen erfafscheidingen worden geplaatst, met dien verstande dat de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

9.4 Zwembaden, jacuzzi's en vijvers

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen zwembaden, jacuzzi's en vijvers worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. in het voorerfgebied geen zwembaden en jacuzzi's zijn toegestaan;
- b. in het achtererfgebied zwembaden, jacuzzi's en vijvers zijn toegestaan, mits:
 1. geen overkapping wordt aangebracht;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- c. zwembaden, jacuzzi's en vijvers niet meegeteld worden bij het maximale bebouwingspercentage.

9.5 Vlaggenmasten en palen

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen vlaggenmasten en palen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. per woning maximaal 1 paal of vlaggenmast wordt geplaatst.

9.6 Overige bouwwerken

Op ieder perceel met een bestaande woning mogen overige bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. achter de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

9.7 Ondergronds bouwen

9.7.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie);
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
- g. de oppervlakte van het ondergrondse deel van de kelder wordt niet meegeteld bij het maximale bebouwingspercentage.

9.7.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 9.7.1 afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het schrappen van de aangegeven bestemming "Waarde - Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

12.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 *Afwijken*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3 *Uitzondering*

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 *Veranderen strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3 *Onderbreken strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 na de 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.

13.2.4 *Uitzondering*

Lid 13.2.1 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 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Lindehoeve'.