

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan Oortjespad van de gemeente Woerden;

### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.BPOORTJESPAD2-bVA1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### **1.3 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;

### **1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5 achtergrondmuziek:**

muziek die bedoeld is om niet direct of bewust naar te luisteren, maar die louter tot doel heeft sfeerverhogend te werken. Achtergrondmuziek is niet dominant aan het overige geluid (o.a. stemgeluid);

### **1.6 bebouwing**

een of meer gebouwen en/of overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.7 'bed and breakfast'-appartement:**

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijven; onder recreatief nachtverblijf in 'bed and breakfast'-appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

### **1.8 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van wie huisvesting daar, ten dienste van de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is voor controle en toezicht buiten de normale werkuren;

### **1.9 bestaande bebouwing, goothoogte, afstand, bouwhoogte, inhoud, situatie, plaats, oppervlakte, aantal:**

de bebouwing, goothoogte, afstand, bouwhoogte, inhoud, situatie, plaats en oppervlakte en het aantal, zoals die of dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat of waarvoor op dat tijdstip een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;

### **1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning en dat is gelegen buiten de aanduiding van die woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

**1.13 bouwen:**

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

**1.14 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;

**1.15 catering:**

het leveren van eten en drinken ter ondersteuning van groepsactiviteiten, bedrijfsbijeenkomsten, seminars, voorstellingen, presentaties, conferenties, vergaderingen, besloten feesten en partijen en dergelijke, niet zijnde een restaurant of café;

**1.16 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending aan particulieren; onder detailhandel is hier geen horeca en geen internetverkoop begrepen;

**1.17 erfbebouwing:**

een aanbouw, uitbouw of bijgebouw en een overkapping behorend bij een woning of bedrijfswoning, gelegen buiten de aanduiding van de desbetreffende woning, conform de overige bepalingen in de bijbehorende bestemmingen; in erfbebouwing zijn woonruimtes toegestaan, maar uitsluitend ondergeschikt aan de woonfunctie van de woning en niet als zelfstandige wooneenheid; onder erfbebouwing zijn niet begrepen streekeigen hooi- of kapbergen;

**1.18 evenement:**

periodieke en/of incidentele, eventueel meerdaagse, manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten, niet zijnde de rechtens artikel 4 en 5 toegestane activiteiten;

**1.19 extensieve openluchtrecreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van gronden en water door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, zoals wandel-, ruit- en fietspaden, vis-, picknick- en kano-overstapplaatsen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

**1.20 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; hieronder wordt niet begrepen een al dan niet permanent geplaatste tent;

**1.21 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op de gronden binnen een bestemmingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.22 horeca:**

al of niet los van recreatie functionerende voorzieningen en activiteiten bestaande uit het bedrijfsmatig:

- a. verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse, en
- b. exploiteren van zaalaccommodaties inclusief catering voor onder meer groepsactiviteiten, bedrijfsbijeenkomsten, seminars, voorstellingen, presentaties, kleinschalige conferenties en vergaderingen en besloten feesten en partijen;

daaronder zijn hier niet begrepen dancings, discotheken, nachtclubs en soortgelijke gelegenheden, en voorts niet hotels en soortgelijke overnachtingsgelegenheden.

**1.23 kampeermiddel:**

een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor tijdelijk nachtverblijf;

**1.24 karakteristiek hoofdgebouw:**

hoofdgebouw, dat als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol is geïnventariseerd en de karakteristieke boerderijen, bestaande uit de woning met daaraan vastgebouwd de tot de boerderij behorende bedrijfsruimte (voormalige deel), die als zodanig zijn aangeduid;

**1.25 kelder:**

ondergronds gebouw of bouwwerk waarvoor artikel 7, lid 7.1 geldt;

**1.26 nettovloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van alle ruimten binnen een gebouw, met uitzondering van keukens, voorraadruimten, garderobes, sanitaire ruimten en andere dienstruimten;

**1.27 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**1.28 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal één wand;

**1.29 peil:**

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

**1.30 permanente bewoning:**

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

**1.31 recreatie:**

ontspannen in de vrije tijd, bestaande uit buitenrecreatie, recreatie binnen, waterrecreatie en -sport, zelf sporten, culturele activiteiten en beleving;

**1.32 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;

**1.33 tijdelijk nachtverblijf:**

kortdurend verblijf door een groep van personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder tijdelijk nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde groep van personen;

**1.34 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt;

**1.35 'vrij' beroep:**

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

**1.36 zelfstandige wooneenheid/woonruimte:**

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, buiten die woonruimte.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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;

### **2.2 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3 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;

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

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;

### **2.5 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.

In geval van een overkapping bevinden de buitenwerkse gevelvlakken zich ter plaatse van de buitenzijden van de loodrechte neerwaartse projectie van de overkapping.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bos - Waardevol landschapselement

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Waardevol landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding van ter plaatse voorkomende, cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, waaronder begrepen van oudsher voorkomende bouwwerken, houtkaden, geriefhoutbosjes en andere objecten;
- b. instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- c. instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle flora en fauna;
- d. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- e. extensieve openluchtrecreatie.

#### 3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

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

##### 3.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 3.3.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatie-leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden, met uitzondering van fruitbomen, en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg hebben of kunnen hebben.

##### 3.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 3.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan.

##### 3.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de betreffende 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 on-  
evenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### **3.3.4 In te winnen advies**

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 3.3.1, winnen burge-  
meester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake landschapsdeskun-  
dige en een deskundig ecooloog, ingeval ze advies nodig achten.

### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.4.1 Wijziging locatie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden met de bestemming  
'Bos - Waardevol landschapselement' te wijzigen in de bestemmingen 'Recreatie' of 'Water',  
mits er ter compensatie elders binnen het plangebied een ten minste even grote oppervlakte  
van gronden voor de bestemming 'Bos - Waardevol landschapselement' wordt aangewezen,  
na advies van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

### **3.5 Uitsluiting toepasselijkheid tijdelijke afwijking**

Voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 3.1, is met toepassing van artikel 3.6a van de  
Wet ruimtelijke ordening, de toepasselijkheid van artikel 2.12, lid 2, van de Wet algemene  
bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning voor afwijking voor een bepaalde termijn)  
uitgesloten.

## Artikel 4 Recreatie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatie, inclusief een kinderboerderij met bijbehorende activiteiten zoals lammetjes-dagen;
- b. voorzieningen voor 'groene'/natuur-educatie en -voorlichting;
- c. behouden en versterken van de volgende ter plaatse voorkomende kernkwaliteiten:
  1. openheid;
  2. (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing etc.);
  3. landschappelijke diversiteit;
  4. rust & stilte;
- d. sport- en spelvoorzieningen, zoals voorzieningen voor pitch&putt en voetgolf, daaronder zijn niet begrepen paintball, drakenbootvaren en gemotoriseerde activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1':
  1. horeca met een maximale nettovloeroppervlakte van 1.135 m<sup>2</sup>, waarvan:
    - 735 m<sup>2</sup> in gebouwen,
    - 200 m<sup>2</sup> in permanent geplaatste tenten, en
    - 200 m<sup>2</sup> in tijdelijke tenten als bedoeld in lid 4.4.1;
  2. bij horeca behorende terrassen met een maximale oppervlakte van 855 m<sup>2</sup>;
- f. van de nettovloeroppervlakte als bedoeld onder e1, mag:
  1. maximaal 225 m<sup>2</sup> in gebouwen, als bedoeld onder e1 eerste bullit, en permanent geplaatste tenten, als bedoeld onder e1 tweede bullit, worden gebruikt voor het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse.  
De resterende nettovloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het exploiteren van zaalaccommodaties inclusief catering;
  2. maximaal 200 m<sup>2</sup> in tijdelijk geplaatste tenten, als bedoeld in e1 derde bullit, zowel worden gebruikt voor het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse, als voor het exploiteren van zaalaccommodaties inclusief catering;
- g. van de bij horeca behorende en daaraan aansluitende terrassen als bedoeld onder e2 mag:
  1. maximaal 425 m<sup>2</sup> behoren bij horeca bedoeld voor het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse;
  2. de resterende oppervlakte behoren bij horeca bedoeld voor het exploiteren van zaalaccommodaties inclusief catering
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -2':
  1. horeca met een maximale totale gezamenlijke nettovloeroppervlakte van 240 m<sup>2</sup>, waarvan:
    - 120 m<sup>2</sup> in gebouwen, en
    - 120 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voorkomende karakteristieke hoofdgebouw, niet zijnde de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en waarbij deze nettovloeroppervlakte vervalt na sloop van het bestaande karakteristieke hoofdgebouw, behoudens in geval van calamiteit;
  2. bij horeca behorende terrassen met een maximale oppervlakte van 240 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het terras uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 en 23.00 uur;
- i. de maximale nettovloeroppervlakte van 240 m<sup>2</sup> als bedoeld onder h2, mag zowel worden gebruikt voor het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse, als voor het exploiteren van zaalaccommodaties inclusief catering;

- j. tijdelijk nachtverblijf voor groepen in groepsaccommodaties, trekkershutten, tenten en verplaatsbare logiesvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - nachtverblijf', met een maximale capaciteit van 65 bedden en maximaal 6 bedden per verblijfsunit;
- k. detailhandel in agrarische streekeigen producten, zoals bij een (Groene Hart) landwinkel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' en 'specifieke vorm van gemengd -2', met een totale oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- l. ten hoogste één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- m. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van het karakteristiek hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- n. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenementen', zoals bedoeld in artikel 8, lid 8.2;
- o. wegen, paden en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen voor bezoekers uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en waterhuishouding;
- r. overige voorzieningen die horen bij de hiervoor genoemde functies en voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

### **Gebouwen**

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' mag niet meer dan 1.400 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij het hoofdgebouw uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' mag niet meer dan 625 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen en van het ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voorkomende karakteristiek hoofdgebouw niet wordt meegerekend;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mogen:
  - 1. voor zover betreft hoofdgebouwen, niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte per gebouw indien deze meer bedragen dan is aangegeven;
  - 2. voor zover betreft andere gebouwen dan hoofdgebouwen, zoals groepsaccommodaties en trekkershutten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - nachtverblijf', niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- e. de dakhelling van gebouwen niet zijnde bedrijfswoningen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder; bij vervanging van een gebouw is de bestaande nokrichting toegestaan, indien deze daarvan afwijkt;

### Bedrijfswoning met erfbebouwing

- g. de bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- h. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder d, mag de goothoogte van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%; indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen;
- j. de dakhelling van de bedrijfswoning en van de daarbij behorende erfbebouwing mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. voor de bij de bedrijfswoning behorende erfbebouwing gelden, onverminderd het bepaalde onder j, de volgende bepalingen:
  - 1. erfbebouwing op het zij- en achtererf is toegestaan buiten het aanduidingsvlak van de woning indien:
    - de oppervlakte van de erfbebouwing maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - de goot- en bouwhoogte van de erfbebouwing maximaal 3 m respectievelijk 6 m bedraagt;
  - 2. op het voorerf zijn andere bouwwerken dan erkers, vooruitbouwen, luifels en per-ceelsafscheidingen niet toegestaan;

### Overige bebouwing

- l. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overige bebouwing' gebouwen worden gebouwd:
  - 1. ten behoeve van berging en stalling en ten behoeve van de kinderboerderij, alsmede overkappingen, tot een gezamenlijke oppervlakte van 550 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 5,5 m,
  - 2. ten behoeve van recreatie tot een gezamenlijke oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 5,5 m;

### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
een uitzichttoren	12 m
terreinafscheidingen	2 m
sport- en speeltoestellen	5 m
andere dan hiervoor genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen	5 m

### Tenten

- n. ter plaatsen van de aanduiding 'specifiek vorm van gemengd – 1' mogen tenten worden geplaatst met in achtneming van de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van permanent geplaatste tenten maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. de gezamenlijke grondoppervlakte van tijdelijk geplaatste tenten maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen
  - 3. de goothoogte maximaal 3,5 m en de hoogte maximaal 7,5 m bedragen;

### Voorwaardelijke verplichting gebouw

- o. een omgevingsvergunning voor van het bouwen van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' wordt niet eerder verleend dan na-

dat dusdanige geluidwerende maatregelen zijn gerealiseerd, of althans zeker is gesteld dat die maatregelen zullen zijn gerealiseerd vóór oplevering van het gebouw, dat de geluidsbelasting vanwege het betreffende gebouw, op geen van de gevels van de woning aan de Van Teylingenweg 132 de grenswaarde van 45 dB(A) overschrijdt.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijking bouwhoogte gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2, onder d.2, voor het bouwen van andere gebouwen dan hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2', tot een goothoogte van 5,5 m en een bouwhoogte van 8,5 m, mits vooraf het advies is ingewonnen van de stedenbouwkundige omtrent de vormgeving van het betreffende gebouw in relatie met het karakteristieke hoofdgebouw.

#### 4.3.2 Afwijking andere dakhelling en nokrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2, onder e, f en j, voor het bouwen met een andere nokrichting en een andere dakhelling dan wel een plat dak dan is bepaald in die onderdelen, mits:

- a. het niet betreft het ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voorkomende karakteristiek hoofdgebouw;
- b. daardoor de waardevolle kenmerken het van onder a bedoelde hoofdgebouw niet wezenlijk worden aangetast, in geval van gebouwen gebouwd aan of direct nabij dat hoofdgebouw;
- c. daardoor de landschappelijke waarden van het omliggende gebied niet wezenlijk worden aangetast.

#### 4.3.3 Afwijking gebouwen voor recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2, onder l, sub 2, voor het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overige bebouwing ' bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatie, met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overige bebouwing ' in totaal niet meer dan 590 m<sup>2</sup> aan gebouwen en overkappingen mag worden gebouwd, inclusief de gebouwen en overkappingen die zijn gebouwd overeenkomstig lid 4.2, onder l, sub 1.

#### 4.3.4 Afwijking bouwhoogte sport- en speeltoestellen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.2, onder m, voor het bouwen van sport- en speeltoestellen tot een bouwhoogte van 12 m, mits daardoor de landschappelijke waarden van het omliggende gebied niet wezenlijk worden aangetast.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Gebruik voor tijdelijke tenten

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' mogen worden gebruikt als standplaats voor tijdelijke tenten, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het tijdelijk geplaatst houden en gebruik van tenten is toegestaan gedurende in totaal 50 dagen per kalenderjaar;
- b. een periode van geplaatst houden en gebruik mag niet meer dan 14 aaneengesloten dagen bedragen;

- c. telkens dient voorafgaand aan een periode van geplaatst houden en gebruik het aantal dagen van plaatsing en gebruik te worden gemeld op een door burgemeester en wethouders vastgestelde wijze.

#### **4.4.2 Versterkt geluid**

- a. binnen gebouwen:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is versterkt stemgeluid en al dan niet versterkt muziekgeluid toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' is uitsluitend al dan niet versterkt muziekgeluid als achtergrondmuziek tot 50 dB(A) toegestaan;
- b. op de terrassen behorende bij de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' en 'specifieke vorm van gemengd - 2' is uitsluitend al dan niet versterkt muziekgeluid als achtergrondmuziek tot 50 dB(A) toegestaan en uitsluitend tussen 07.00 en 23.00 uur.
- c. in permanente en tijdelijke tenten, zoals bedoeld in lid 4.4.1,
  - 1. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1', met uitzondering van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - nachtverblijf', uitsluitend versterkt stemgeluid tot 80 dB(A) toegestaan en uitsluitend tussen 07.00 en 19.00 uur;
  - 2. is uitsluitend al dan niet versterkt muziekgeluid als achtergrondmuziek tot 50 dB(A) toegestaan en uitsluitend tussen 07.00 en 23.00 uur;
- d. onverminderd het bepaalde onder a tot en met c is buiten permanente en tijdelijke tenten, terrassen en gebouwen op het terrein versterkt geluid niet toegestaan.

#### **4.4.3 Voorwaardelijke verplichting gebruik horeca**

Horeca, als bedoeld in lid 4.1 onder e en h, is alleen toegestaan als de overige gronden met de bestemming 'Recreatie' worden opengesteld en beheerd als recreatieterrein.

#### **4.4.4 Evenementen**

Ten aanzien van evenementen is artikel 8, lid 8.2 van toepassing.

#### **4.4.5 Strijdig gebruik**

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor buitenopslag, tenzij het betreft opslag van materialen tot een hoogte van maximaal 3 m, mits:
  - 1. wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het gebruik en beheer van het terrein overeenkomstig de bestemming;
  - 2. wordt voorzien in een deugdelijke landschappelijke inpassing;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor paintball en gemotoriseerde activiteiten;
- c. het gebruik van voorzieningen voor verblijfsrecreatie voor permanente bewoning.

#### **4.4.6 Parkeergelegenheid**

De functies als bedoeld in lid 4.1 zijn toegestaan onder voorwaarde dat ter plaatse van het aanduidingsvlak 'parkeerterrein' ten minste wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform het gestelde in het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals deze geldt binnen de gemeente Woerden ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor gebruik of voor het bouwen.

#### **4.4.7 Ander gebruik van karakteristiek hoofdgebouw**

In het karakteristiek hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouwing toegestaan voor:

- a. logies in de woning;
- b. zorgboerderij met dagopvang;

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

#### **4.4.8 Uitoefening 'vrij' beroep en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis**

Het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van een 'vrij' beroep of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het 'vrij' beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het in geval van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan 'vrij' beroep, de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft:
  1. dierenartspraktijk;
  2. 'bed and breakfast'-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten wordt bij een recreatie-organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
  3. educatie en voorlichting;
  4. medisch verwante dienstverlening;
  5. commerciële dienstverlening;
  6. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst;
  7. overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst;
  8. kinderopvang;
  9. kantoor;
- c. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buiten-opslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- e. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt.

#### **4.4.9 Gebruik voor permanente bewoning**

Een gebruik in strijd met de bestemming is in ieder geval het gebruik van voorzieningen voor verblijfsrecreatie voor permanente bewoning.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 Afwijking andere functies in karakteristiek hoofdgebouw**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning ter verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1, onder m, ten behoeve van het gebruiken en verbouwen van het karakteristiek hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor:

- a. dierenartspraktijk;
- b. kampeerboerderij;
- c. tentoonstellingsruimte, museum;
- d. zorgboerderij, met nachtverblijf;
- e. kinderopvang;
- f. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening;

mits:

1. een en ander dient duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
2. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet wezenlijk wordt belemmerd;
3. het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat blijft;



4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
5. het parkeren behorende bij het andere gebruik op eigen terrein plaatsvindt,
6. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvindt;
7. het andere gebruik qua aard en schaal redelijkerwijs past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

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

##### 4.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 4.6.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen, voor zover daardoor percelen ontstaan die breder zijn dan 110 m na demping;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, met uitzondering van fruitbomen, streekeigen landschapselementen en afschermdende streekeigen beplanting rondom buitenopslag.

##### 4.6.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 4.6.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud,
- b. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan,
- c. aanleggen van bruggen smaller dan 2 m.

##### 4.6.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.6.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de betreffende 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.

##### 4.6.4 In te winnen advies

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 4.6.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake landschapsdeskundige, in geval ze advies nodig achten.

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

##### 4.7.1 Wijziging van status van gebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de aanduiding 'karakteristiek' wordt toegevoegd dan wel verwijderd, voor zover de Commissie Monumenten en Cultuurlandschap de waarde van het betreffende gebouw positief respectievelijk negatief beoordeelt.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds,
- b. waterhuishouding,
- c. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenementen';
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden, en
- e. extensieve openluchtrecreatie, daaronder is niet begrepen drakenbootvaren.

### 5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, bruggen, gemalen, stuwen en steigers, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen,
- b. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud tot een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Evenementen

Ten aanzien van evenementen is artikel 8, lid 8.2 van toepassing.

#### 5.3.2 Ontsluiting

In andere watergangen dan een hoofdwatgang is een dam met duiker toegestaan voor de noodzakelijke ontsluiting van een perceel, mits de waterhuishouding hierdoor niet belemmerd wordt en met een maximum van één dam per oorspronkelijk verkavelingsperceel.

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

#### 5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 5.4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van gronden;
- b. dempen en aanleggen van watergangen, sloten en andere waterpartijen.

#### 5.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 5.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen vóór de inwerkingtreding van het plan.

#### 5.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de betreffende 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.

#### **5.4.4 In te winnen advies**

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 5.4.1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake landschapsdeskundige, in geval ze advies nodig achten.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Kelders

- a. mogen worden gebouwd tot een maximale diepte van 5 m onder peil, gemeten tot de onderzijde van de kelderconstructie;
- b. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
- c. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
- d. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
- e. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. mogen in afwijking van het bepaalde onder c, maximaal 100 m<sup>2</sup> buiten de projectie daarvan liggen, mits 10% van de oppervlakte buiten de projectie in oppervlakte waterberging wordt gecompenseerd.

#### 7.2 Overkappingen

- a. mogen worden gebouwd overeenkomstig de regels voor erfbebouwing of bedrijfsgebouwen;
- b. tellen mee bij de oppervlakte van erfbebouwing of bedrijfsgebouwen.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### 8.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval ook:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden:
  1. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik redelijkerwijs verband houdt met de verwezenlijking of het beheer van de bestemming;
  2. waaronder begrepen water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden, als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
  3. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik redelijkerwijs verband houdt met de verwezenlijking of het beheer van de bestemming;
  4. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
  5. voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen.

## 8.2 Gebruik voor evenementen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenementen' gelden ten aanzien van evenementen de volgende voorwaarden:

- a. het totaal aantal evenementen bedraagt maximaal 3 per kalenderjaar;
- b. het aantal dagen per evenement bedraagt ten hoogste:
  1. 5 dagen per evenement en gezamenlijk 10 dagen per kalenderjaar, en
  2. 5 dagen voor het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. na het plaatsvinden van een meerdaags evenement zal er gedurende minimaal twee weekenden geen meerdaags evenement worden gehouden (zogenaamde rustpauze);
- d. het is niet toegestaan gelijktijdig twee of meer afzonderlijke evenementen te laten plaatsvinden;
- e. het bezoekersaantal van een evenement mag niet meer bedragen dan 850 bezoekers per dag;
- f. gezamenlijk mag het bezoekersaantal van de evenementen, als bedoeld onder a, niet meer bedragen dan 6.500 bezoekers per kalenderjaar.
- g. tijdens evenementen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij tevens geparkeerd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – evenementen

Onder voldoende parkeergelegenheid wordt ten minste verstaan: 100 parkeerplaatsen plus 56 parkeerplaatsen per 100 bezoekers van het evenement;

- h. tijdens een evenement mag uitsluitend tussen 7:00 en 23:00 uur al dan niet versterkt stemgeluid of muziekgeluid worden geproduceerd;
- i. tijdens een evenement is het maximaal toelaatbare geluidniveau (LAeq) op de gevel van:

<b>adres</b>	<b>hoogte boven maaiveld</b>	<b>maximaal toelaatbaar geluidniveau (LAeq)</b>
Van Teylingenweg 132 Kamerik	1,5 m	55 dB(A)
	4,5 m	60 dB(A)
Oortjespad 5 Kamerik	1,5 m	53 dB(A)
	4,5 m	55 dB(A)

- j. onverminderd het bepaalde onder i, geldt dat het toelaatbare geluidniveau per etmaal (LAeq, 24h) op een afstand van 50 meter naar binnen gericht van de grens van het stiltegebied Kockengen Teckop en 1,5 meter boven het plaatselijk maaiveld, tijdens een evenement maximaal 35 dB(A) is;
- k. het maximaal toelaatbare geluidsniveau bedoeld onder i, mag gedurende het etmaal ten hoogste 5 uren duren;
- l. de controle van de bepalingen onder i en j vindt plaats conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. In afwijking hiervan wordt de straffactor voor muziekgeluid niet toegepast;
- m. tijdens een evenement is het niet toegestaan om de horeca per plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' anders te gebruiken dan ten dienste van het evenement.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, en voor de waterhuishouding, zoals sluizen, duikers of gemalen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen en de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, en mits aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmings- en aanduidingsgrenzen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen is aangegeven, of wanneer door verandering van de eigendomssituatie aangetoond wordt dat een grotere afwijking noodzakelijk is tot een maximum van 10 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Wijziging grenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt: het wijzigen van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

### 11.2 Wijziging aanduiding 'milieuzone - geurzone'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de aanduiding 'milieuzone - geurzone' gedeeltelijk of geheel wordt verwijderd, naargelang vast is komen te staan dat aangrenzende en nabijgelegen agrarische bedrijven definitief minder of in het geheel geen geurhinder meer veroorzaken.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oortjespad.

