

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Tuin	10
Artikel 5 Verkeer	11
Artikel 6 Water	12
Artikel 7 Wonen	13
Artikel 8 Woongebied	15
Artikel 9 Waarde - Archeologie	17
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11 Algemene bouwregels	19
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 15 Overige regels	22
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 16 Overangsrecht	23
Artikel 17 Slotregel	23



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park - 1e fase met identificatienummer NL.IMRO.0614.1210bpDRENKFASE1-0100 van de gemeente Westvoorne.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

### 1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven

de door het college van B&W op 12 april 2016 vastgestelde 'beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven', dan wel de opvolger van die beleidsregel.

### 1.9 beroepsmatige activiteiten in een woning

het in een woning door een bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, op beroepsmatige wijze verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

### 1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.11 bestaande bouwwerken**

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of nog kunnen komen en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht .

**1.12 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14 bevoegd gezag**

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

**1.15 bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, in ruimtelijk en functioneel opzicht van de hoofdbouwmassa te onderscheiden gebouw, ten dienste van de functie van de hoofdbouwmassa.

**1.16 bomenbank**

een plek waar bomen worden aangeplant en verzorgd, met als doel deze op termijn te verplaatsen naar een andere locatie in de openbare ruimte of ze ter plaatse te handhaven.

**1.17 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.

**1.18 bouwperceel**

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

**1.19 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.20 bouwvlak**

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

**1.21 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.

**1.22 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

**1.23 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt en deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt, waarbij de onderzijden van de constructie in een of meerdere dakvlakken van het dak zijn geplaatst.

**1.24 detailhandel**

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

**1.25 erfbebouwing**

aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

**1.26 gebouw**

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

**1.27 hoofdbouwmassa**

hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde overkappingen tezamen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

**1.28 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door een bewoner, al dan niet in samenwerking met anderen, op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon, een nagelstudio of een hoefsmid, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**1.30 horecabedrijf**

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

### 1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.32 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

### 1.33 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

### 1.34 peil

a. In het geval van gebouwen:

1. indien de afstand van een gebouw tot de kant van de openbare weg meer dan 10 m bedraagt: de afgewerkte begane grondvloer met een maximum van 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, vóór het eventueel bouwrijp maken van dit terrein;
2. indien de afstand van een gebouw tot de kant van de openbare weg ten hoogste 10 m bedraagt: de afgewerkte begane grondvloer met een maximum van 30 cm boven de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse van het bouwwerk.

b. In het geval van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. indien de afstand van het bouwwerk tot de kant van de openbare weg meer dan 5 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, vóór het eventueel bouwrijp maken van dit terrein;
2. indien de afstand van het bouwwerk tot de kant van de openbare weg ten hoogste 5 m bedraagt: de gemiddelde hoogte van de kruin van de weg, ter plaatse van het bouwwerk.

### 1.35 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

### 1.36 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;

d. afvalinzamelsystemen.

**1.37 voorgevel**

de gevel van het gebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.38 voorgevelrooilijn**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.39 woning**

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

**1.40 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### 2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### 2.3 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.

### 2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.6 inhoud van een bouwwerk

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

### 2.7 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.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bomenbank': tevens een bomenbank;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld onder a bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwekking van duurzame energie bedraagt ten hoogste 11,5 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of de opwekking van duurzame energie, bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de inrichting van de gronden als (achter)tuin, met inachtneming van de volgende regels:

- a. op de gronden worden geen nieuwe woningen toegestaan;
- b. voor het bouwen van erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn de regels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen' van toepassing.

## **Artikel 4    Tuin**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor water en parkeervoorzieningen.

### **4.2    Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,25 m.
- c. de bouwhoogte van toegangshekken/-palen als onderdeel van de erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2,5 m over een breedte van ten hoogste 4 meter.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken;
- b. verblijfsgebied, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en water.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld onder a bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwekking van duurzame energie bedraagt ten hoogste 11,5 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of de opwekking van duurzame energie, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met bijbehorende oevers ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, bruggen voor langzaam verkeer en duikers.

### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Algemeen

- a. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt over een lengte van ten minste 40% van de voorgevel in of op een afstand van ten hoogste 2 m van de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a wordt de voorgevel van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevel' over een lengte van ten minste 40% van de voorgevel in of op een afstand van ten hoogste 0,5 m van de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal; indien op een bestemmingsvlak geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, worden binnen dat bestemmingsvlak geen woningen gebouwd;
- d. hoofdgebouwen worden als volgt gebouwd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwd;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen en dakopbouwen, met dien verstande dat:
  1. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
  2. de breedte van dakkapellen aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelijk mag zijn aan de breedte van het dakvlak;
  3. de breedte van dakopbouwen gelijk mag zijn aan de breedte van het dakvlak;
- h. erfbebouwing wordt ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- i. de goothoogte van erfbebouwing, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van erfbebouwing, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- l. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,25 m;
- m. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 m;
- n. de bouwhoogte van toegangshekken/-palen als onderdeel van de erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2,5 m over een breedte van ten hoogste 4 meter;
- o. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' zijn geen woningen (hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen) toegestaan.

### **7.2.2 Twee-aaneengebouwde woningen**

Voor de bouw van twee-aaneengebouwde woningen gelden daarnaast de volgende regels:

- a. de diepte van hoofdgebouwen exclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- b. het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf, met dien verstande dat het oppervlak ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de afstand van de niet-aaneengebouwde gevel van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.

### **7.2.3 Aaneengebouwde woningen**

Voor de bouw van aaneengebouwde woningen gelden daarnaast de volgende regels:

- a. de diepte van hoofdgebouwen exclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- b. het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf, met dien verstande dat het oppervlak ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. het oppervlak in gebruik voor beroepsmatige activiteiten of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van hoofdgebouwen en bijgebouwen, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. ten behoeve van de activiteiten wordt voorzien in aanvullende parkeergelegenheid;
  4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  5. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan.

## Artikel 8 Woongebied

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met daarbij behorende voorzieningen zoals erven en tuinen;
- b. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken;
- c. verblijfsgebied, met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 8.2.1 Bouwen op woonpercelen

Voor het bouwen op woonpercelen gelden de volgende regels:

- a. het totaal aantal woningen binnen deze bestemming bedraagt ten hoogste 19;
- b. hoofdgebouwen worden twee-aaneen of vrijstaand gebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen en dakopbouwen, met dien verstande dat:
  1. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
  2. de breedte van dakkapellen aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelijk mag zijn aan de breedte van het dakvlak;
  3. de breedte van dakopbouwen gelijk mag zijn aan de breedte van het dakvlak;
- f. erfbebouwing wordt ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- g. de goothoogte van erfbebouwing, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van erfbebouwing, geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,25 m;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 m;
- l. de bouwhoogte van toegangshekken/-palen als onderdeel van de erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2,5 m over een breedte van ten hoogste 4 meter;
- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' zijn geen woningen (hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen) toegestaan.

### 8.2.2 Vrijstaande woningen

Voor de bouw van vrijstaande woningen gelden daarnaast de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 150 m<sup>2</sup>; deze oppervlakte mag worden vergroot tot ten hoogste 400 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 35% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.

### 8.2.3 Twee-aaneengebouwde woningen

Voor de bouw van twee-aaneengebouwde woningen gelden daarnaast de volgende regels:

- a. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 150 m<sup>2</sup>; deze oppervlakte mag worden vergroot tot ten hoogste 400 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 35% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. de afstand van de niet-aaneengebouwde gevel van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m.

### 8.2.4 Bouwen in de openbare ruimte

Voor het bouwen in de openbare ruimte gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld onder a bedraagt ten hoogste 25 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de opwekking van duurzame energie bedraagt ten hoogste 11,5 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding, de verlichting of de opwekking van duurzame energie bedraagt ten hoogste 3 m.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid [8.2.2](#) sub a en lid [8.2.3](#) sub a en toestaan dat een bouwperceel voor ten hoogste 50% wordt bebouwd, mits:

- a. verhoging van het percentage uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. geen onevenredige afberuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. beroepsmatige activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. het oppervlak in gebruik voor beroepsmatige activiteiten of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van hoofdgebouwen en bijgebouwen, ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. ten behoeve van de activiteiten wordt voorzien in aanvullende parkeergelegenheid;
  4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  5. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit gerelateerde en daaraan ondergeschikte detailhandel;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan.



## Artikel 9 Waarde - Archeologie

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> en/of waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,5 m beneden het maaiveld;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en/of waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,8 m beneden het maaiveld.

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

#### 9.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of werkzaamheden uit te voeren :

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het graven en/of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;

- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 9.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> en/of niet dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3': een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en/of niet dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. normaal beheer en onderhoud betreffen;
- g. worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten.

### 9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in lid 9.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### 9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

#### 11.1 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

#### 11.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### 11.3 Overkappingen, luifels en overstekken

Indien een gebouw voorzien is van een overkapping, wordt het oppervlak onder deze overkapping mede als oppervlakte van het gebouw berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op overkappingen, luifels en dakoverstekken met een diepte van minder dan 1 m.

#### **11.4 Ondergrondse gebouwen**

Ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd op alle gronden waar ingevolge de bestemming gebouwen toelaatbaar zijn, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak van ondergrondse gebouwen uitsluitend wordt meegerekend bij het bebouwingsoppervlak van bovengrondse gebouwen, indien en voor zover ze niet onder een bovengronds gebouw gelegen zijn.

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Bijzonder gebruiksverbod**

- a. Het is in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:
  1. het storten c.q. lozen en/of het opslaan van bagger, grondspecie, puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, containers, oude en nieuwe bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen hiervan, afval, puin, zand, grind en brandstoffen;
  3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  4. paardenbakken;
  5. het opslaan van mest.
- b. Onverminderd het bepaalde sub a is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken als seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsbepalingen.
- c. Het is niet toegestaan om woningen ten behoeve van bed & breakfast te gebruiken indien daarvoor meer dan 1 kamer binnen de woning wordt aangewend.

### **12.2 Uitzonderingen bijzonder gebruiksverbod**

- a. Het in lid 12.1 sub a bepaalde is niet van toepassing op:
  1. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
  2. opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
  3. het plaatsen van onderkomens overeenkomstig het bepaalde in de gebruiksbevestigingen binnen de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2 van deze regels;
  4. het opslaan of storten van afvalstoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
  5. de stalling van één toercaravan op de bij een woning behorende grond gelegen naast of achter de woning.
- b. Het in lid 12.1 sub b bepaalde is niet van toepassing op detailhandel in goederen, voor zover zulks een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering van de in het plan toegestane bestemmingen.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse grondoppervlakte van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. afwijkingen van maten met ten hoogste 15%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet met meer dan 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 13.2 Bed and breakfast en gastenverblijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 en lid 12.1 sub c voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken en/of het oorspronkelijke hoofdgebouw als gastenverblijf of bed & breakfast indien wordt voldaan aan de op het moment van aanvraag van toepassing zijnde 'beleidsregel Bed and Breakfast en Gastenverblijven'.

## Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

### 14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Parkeren**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### **15.2 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park - 1e fase'.

vastgesteld: 10 oktober 2017