



Landgoed Prattenburg 2016

Planregels



Planregels		1
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten:	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bos	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Horeca	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Wonen 1	16
Artikel 8	Wonen 2	18
Artikel 9	Waarde - Archeologie	20
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	22
Artikel 11	Waarde - Landgoed	25
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 13	Algemene bouwregels	28
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 16	Algemene procedureregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 17	Overgangsrecht	32
Artikel 18	Slotregel	33



Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016 met identificatienummer NL.IMRO.9926.IP1601Prattenburg-VA01 van de provincie Utrecht;

1.2 inpassingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridische, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

1.5 aan- en uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een aan een belangrijkste gebouw gebouwd en vanuit het belangrijkste gebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het belangrijkste gebouw, maar ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is. Het gebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap. Onder een aan- en uitbouw wordt mede begrepen een keuken en/of werkkamer. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte is;

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 archeologische waarde:

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relict in hun oorspronkelijke ruimtelijke context;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestaand:

- ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van het belangrijkste gebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend belangrijkste gebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak;

1.14 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een vrijstaand of aan het belangrijkste gebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie of afmeting) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen belangrijkste gebouw en ten dienste staat van dat belangrijkste gebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen. Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling bestemd zijn voor woonvertrek (ook keuken en/of werkkamer) en overkappingen of carports met een open constructie (minder dan 2 wanden);

1.15 bomenkathedraal:

de bomenkathedraal betreft vele bomen die zijn geplant in de vorm van een kathedraal. De toppen van de bomen worden naar elkaar toe gebogen waardoor een groene overkapping ontstaat;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;



1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 broedseizoen;

de periode waarin vogels dan wel andere diersoorten broeden loopt van 15 maart tot en met 15 juli;

1.24 brutovloeroppervlak:

de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580;

1.25 ecologische hoofdstructuur:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.26 erfbeplanting:

opgaande beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijven met een schaal en een type vegetatie die eigen zijn aan het gebied waarin zij is gelegen;

1.27 evenement

een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of een daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.28 extensief recreatief medegebruik:

vorm van recreatief gebruik ondergeschikt aan de bestemming, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals fiets-, voet-, en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeerplaatsen, speelweiden, watersport en naar aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen;



1.29 gebouw:

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

1.30 halfopen verharding:

oppervlakteverharding bestaande uit elementen (keien, stenen) die in een bepaald verband zijn gelegd, met dien verstande dat maximaal de helft van het verhard oppervlak gesloten mag zijn;

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.32 hoofdverblijf:

het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten; het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder bovenstaand punt, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.33 houtwal:

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol landschapselement van meer dan 5 m breed, bestaande uit onder meer kreupelhout, keien, zand, struiken, bomen en inheemse planten, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelscheiding;

1.34 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, daaronder begrepen een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
- de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.35 kapschuur:

een gebouw met een asymmetrische dakopbouw en ongelijke goothoogte;

1.36 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.37 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.38 onderbegroeiing:

een groene zoom van (kleine) bomen, planten en ander opgaand groen;

1.39 openluchttheater:

een theater waar de toeschouwers een voorstelling in de buitenlucht kunnen bijwonen;

1.40 opslag:

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde puin, afvalstoffen en aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, vaar-, vlieg-, en voertuigen, dan wel onderdelen daarvan;

1.41 peil:

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het belangrijkste gebouw;

1.42 recreatief medegebruik:

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming;

1.43 theetuin

aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (voornamelijk) alcoholvrije dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren;

1.44 voorgevel:

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

1.45 voorgevelrooilijn:

de lijn, welke aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de weg heeft;

1.46 voorstelling

vertonen van toneel-, theater- en zangkunsten aan het publiek;

1.47 waarden:

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur en/of ecologie;

1.48 woning:

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



1.49 wooneenheid:

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;

1.50 zorghotel

een zorghotel is een gespecialiseerd hotel voor mensen die moeten genezen of aansterken. Een zorghotel biedt ook mogelijkheden voor vakanties en respijtzorg.

Artikel 2 Wijze van meten:

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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:

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;

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. ecologische verbindingen en natuur;
- c. productiebos;
- d. behoud en ontwikkeling van natuurlijke vegetatie en waarden;
- e. behoud en bescherming van stiltegebieden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - openluchttheater', tevens voor een openluchttheater;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bomenkathedraal', tevens voor een bomenkathedraal;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeren;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor één ontsluitingsweg per aanduidingsvlak met een maximum breedte van 6,5 meter;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - landschappelijke inpassing' voor de aanleg en instandhouding van bos en onderbegroeiing.

met de daarbij behorende:

- n. paden, wegen en in- en uitritten;
- o. bouwwerken.

3.1.2 Evenementen

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - bomenkathedraal' en 'specifieke bouwaanduiding - openluchttheater' zijn evenementen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er zijn maximaal 5 evenementen per jaar toegestaan met maximaal 150 bezoekers per evenement;
- b. een evenement mag alleen overdag gehouden voor maximaal 1 dag, inclusief 1 dag ervoor en 1 dag daarna voor het op- en afbouwen van tijdelijke voorzieningen;
- c. evenementen zijn alleen toegestaan buiten het broedseizoen;
- d. evenementen met versterkt geluid zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 meter. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van opslag, anders dan met het oog op het in de bestemming passende gebruik;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het storten van afval;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van een kwekerij.

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

3.4.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alle dieper dan 0,60 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen groter dan 100 m²;
- d. het aanleggen van onverharde wegen en paden;
- e. het vellen of rooien van bomen, hakhout, houtwallen en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van houtopstanden, één en ander indien en voor zover de Boswet niet van toepassing is;
- f. het winnen van bosstrooisel en mos;
- g. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen.

3.4.2 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

3.4.3 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 is vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ter verwezenlijking van de in dit plan aan de gronden toegekende bestemmingen, waaronder tevens de aanleg van wegen en paden is begrepen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten, mits dit in een half open verharding gebeurt;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de boscompensatie (waaronder de aanleg van de bomenkathedraal) en het openluchttheater, zoals opgenomen in lid 3.1.1 sub i, j en lid 14.3.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' voor de bescherming, ontwikkeling en instandhouding van houtwallen;

met daaraan ondergeschikte:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

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

4.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
- b. het aantasten van bestaande houtwallen;
- c. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van kabels en leidingen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

4.3.2 Uitzondering

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen.



Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf in de vorm van een (zorg)hotel, met maximaal 140 hotelkamers met bijbehorende functies, zoals restaurant, receptie, terras, zalen, fitness, zwembad en keuken;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. erfbeplanting;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met de daarbij behorende:

- g. wegen en paden;
- h. erven en terreinen;
- i. bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. de totale maximale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter voor het verlengde van de voorgevel van het belangrijkste gebouw. Daarachter mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m².

5.2.3 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder gebouwen in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeren

De parkeernorm voor parkeren bedraagt 0,9 parkeerplaats per hotelkamer.



Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken,
- b. waterhuishouding,
- c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden,

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen, zoals duikers en beschoeiingen.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers en beschoeiingen.



Artikel 7 Wonen 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. beroep- of bedrijf - aan - huis;

met daarbij behorende:

- c. erven en tuinen;
- d. toegangswegen- en paden;
- e. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

7.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van woningen gelden de volgende regels:

- a. de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer en niet minder bedragen dan 3 woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m;
- d. de maximale oppervlakte van de drie woningen mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 360 m²;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 25 graden en maximaal 52 graden.

7.2.2 Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij de woningen is een gezamenlijk bijgebouw binnen het bouwvlak toegestaan
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 7 m voor palen en masten;
 2. maximaal 2 m voor terreinafscheidingen, met dien verstande dat een terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn 1 meter mag bedragen;
 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.4 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder gebouwen in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen én mits niet van buitenaf toegankelijk/ bereikbaar.



7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor wat betreft:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels:

- a. van de onder 7.2.2 onder b en c bedoelde goot- en bouwhoogte kan worden afgeweken ten behoeve van de realisering van een kapschuur, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 *Aan huis gebonden beroep of bedrijf*

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 45 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 8 Wonen 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. beroep of bedrijf - aan - huis;

met daarbij behorende:

- c. erven en tuinen;
- d. toegangswegen- en paden;
- e. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende regels.

8.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van woningen gelden de volgende regels:

- a. de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 4 woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m;
- d. de maximale oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 120 m²;

8.2.2 Regeling voor bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per woning is binnen het bouwvlak één bijgebouw van maximaal 80 m² toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 7 m voor palen en masten;
 2. maximaal 2 m voor terreinafscheidingen met dien verstande dat een terreinafscheiding voor (het verlengde van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.4 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder gebouwen in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.



8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Beroep/bedrijf aan huis

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

8.3.2 Voorwaardelijke verplichting

De in deze bestemming bedoelde woningen mogen pas in gebruik genomen worden als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - landschappelijke inpassing' het bedoelde bos met bijbehorende onderbegroeiing is gerealiseerd. Deze inpassing dient in stand te worden gehouden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. het bevoegd gezag verbindt op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende voorwaarden:
 1. de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en
 2. de verplichting om na beëindiging van de bouwactiviteiten schriftelijk verslag uit te brengen aan het bevoegd gezag waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie.

9.2.2 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 9.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft anderszins aantoonbaar geroerd is door bestaande c.q. voormalige bebouwing of andere handelingen; of,
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of,
- c. sprake is van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoge verwachtingswaarde'; of,
- d. sprake is van een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst; of,
- e. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot; of,
- f. het gaat om gebouwen met een oppervlakte van niet meer dan 100 m² (gebied met hoge verwachtingswaarde).

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m; of,
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², ter plaatse van de aanduiding 'hoge verwachtingswaarde';
- c. waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainagevoorzieningen en/of oppervlakteverhardingen; of,
- d. bodem verlagen of afgraven (ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden; of,
- e. het verlagen van het waterpeil; of,
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten; of,
- g. het planten of het verwijderen van bomen waarbij stobben worden verwijderd; of,
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken waaronder:

- a. de verplichting om de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- b. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen aan het bevoegd gezag, waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij de Monumentencommissie.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Het onder 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden;
- b. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een omgevingsvergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van en onderzoek naar de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

10.1.1 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het bepaalde in de artikelen 6 en 7 prevaleert de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 10.1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de in 10.1 omschreven doeleinden.

10.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 10.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen, mits:

- a. de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
- b. de benodigde bodemingrepen niet dieper gaan dan 0.50 m onder het maaiveld.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 10.2.1 voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen mits uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

10.4.1 Verbindende voorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4 de volgende voorschriften worden verbonden:

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

10.4.2 *Inwinnen advies*

Alvorens een beslissing te nemen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

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

Behoudens het bepaalde in 10.5.1 is het in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op of in de gronden als bedoeld in 10.1 de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op een diepte van meer dan 0.50 m onder het peil en over een oppervlakte van meer dan 1.000 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en rioleringen;
- b. het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het slopen van bouwwerken en van werken, geen bouwwerken zijnde.

10.5.1 *Uitzonderingen*

Het in 10.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De bepaling in 10.5 op grond waarvan géén omgevingsvergunning is vereist voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van 1.000 m² of minder geldt niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden deze bepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

10.5.2 *Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 10.5, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. vooraf door aanvrager een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. dat de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

10.5.3 *Inwinnen advies*

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 10.5 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen terzake deskundige.



10.6 Wijziging bestemming

10.6.1 *Wijziging bestemmingsvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan zodanig te wijzigen dat:

- a. het bestemmingsvlak naar omvang wordt verkleind;
- b. het bestemmingsvlak van de verbeelding wordt verwijderd;
- c. aan (een deel van) het bestemmingsvlak een andere archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend.

10.6.2 *Inwinnen advies*

Over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in 10.6.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen deskundige.

Artikel 11 Waarde - Landgoed

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. instandhouding en versterking van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, welke met name bestaan uit:
- b. de paden-, lanen en groenstructuur;
- c. bijzondere landschappelijke elementen, en
- d. bosbouw

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in lid 11.1 bedoelde gronden uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals terreinafscheidingen en informatie- en aanwijsborden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. bestaande bebouwing waarvan de oppervlakte, goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels onder de voorwaarde dat door middel van een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de bouwwerken op grond van de overige bouwregels passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed als bedoeld in artikel 11.1.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2, sub a ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het beheer van het landgoed, zoals schuilgelegenheden/veldschuren en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in artikel 11.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende regels:
 1. er mag maximaal één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

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

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alle dieper dan 0,60 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen en greppels alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen groter dan 100 m²;
- e. het aanleggen van onverharde wegen en paden;

- f. het vellen of rooien van bomen, hakhout, houtwallen en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van houtopstanden, één en ander indien en voor zover de Boswet niet van toepassing is;
- g. het bebossen of beplanten van gronden;
- h. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen.

11.4.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Onder waarden en functies worden in ieder geval verstaan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschapswaarden in het betrokken gebied.

11.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 is vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ter verwezenlijking van de in dit plan aan de gronden toegekende bestemmingen, waaronder tevens de aanleg van wegen en paden is begrepen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- d. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij de aanleg van zwembaden, indien en voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
- g. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van boscompensatie, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 sub k;
- h. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het hotel zoals bedoeld in artikel 5.1, sub a, met dien verstande dat het vellen of rooien van bomen uitsluitend binnen deze bestemming is toegestaan tot een maximum van 7.000 m²

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Landgoed' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van onderzoek, dat blijkt dat:
 1. ter plaatse geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden voorziet.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Landgoed' uit te breiden indien er op basis van onderzoek is gebleken dat het noodzakelijk is deze aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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



Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Afwijkende maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- a. goot- en bouwhoogte;
- b. oppervlakte;
- c. inhoud;
- d. afstanden en situering;
- e. afdekking van gebouwen,

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden en situering eveneens toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met het inpassingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van (zelfstandige) bewoning;
- b. het in enigerlei vorm buiten de gebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een binnenbak;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windmolens en zendmasten/antennemasten, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan.

14.2 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in het parkeerbeleidsplan "Parkeren, nu en in de toekomst" van de gemeente Rhenen en de Nota Parkeernormen 2012 van de gemeente Veenendaal wordt gerealiseerd;
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

14.3 Boscompensatie

Ten aanzien van de te kappen bomen binnen het plangebied geldt de volgende voorwaardelijke verplichting:

- a. compensatie dient plaats te vinden binnen de grenzen van het Landgoed;
- b. er dient 6911 m² bos herplant te worden;
- c. compensatie dient gereed te zijn binnen drie jaar nadat de te kappen bomen zijn gekapt.



Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de in de bestemmingsregels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, mits dit geen onevenredige aantasting van de EHS tot gevolg heeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen ten behoeve van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van het bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.



Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Procedure nadere eisen

Met betrekking tot de voorbereiding van het stellen van nadere eisen ingevolge artikel 3.26 lid 4 onder a Wro door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

16.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 17.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 17.1 sub a 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 lid 17.2 sub 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 het lid 17.2 sub 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. Lid 17.2 sub a 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 18 Slotregel

18.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het inpassingsplan Landgoed Prattenburg 2016.