
Voorschriften

november 2007

Inhoudsopgave voorschriften

Paragraaf I.	Begripsbepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten.....	8
Paragraaf II.	Bestemmingen	9
Artikel 3	Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (ALN)	9
Artikel 4	Natuur (N)	14
Artikel 5	Kantoren (K).....	17
Artikel 6	Woondoeleinden (W)	18
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden (B).....	22
Artikel 8	Verkeersdoeleinden (Vc)	24
Artikel 9	Zandpad (ZP).....	25
Paragraaf III.	Aanvullende bestemmingsbepalingen	26
Artikel 10	Landgoed (dubbelbestemming)	26
Artikel 11	Brandstofleiding	27
Artikel 12	Geluidszones	28
Artikel 13	Bebouwingsgrenzen	29
Paragraaf IV.	Overige bepalingen	30
Artikel 14	Bescherming van het plan	30
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	31
Artikel 16	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	32
Artikel 17	Vrijstellingsbevoegdheid mantelzorg	33
Artikel 18	Wijzigingsbevoegdheid	34
Artikel 19	Gebruiksbeepalingen	35
Artikel 20	Overgangsbepalingen	36
Artikel 21	Strafbepaling	37
Artikel 22	Titel	38
Bijlagen		
1.	Tabel aanlegvergunningen	
2.	Werken en werkzaamheden	
3.	Procedurebepalingen	
4.	Bedrijvenlijst	

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. *het plan:*
het bestemmingsplan **Landgoed Velder 2007** van de gemeente Boxtel;
2. *de plankaart:*
de plankaart van het bestemmingsplan Landgoed Velder 2007 met nummer **BX0001**, bestaande uit een bestemmingenkaart (plankaart), een ecologische waardenkaart (plankaart 2) en een cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3);
3. *aan huis verbonden beroep:*
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. *aanpijling:*
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
5. *agrarisch bedrijf:*
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt en boomkwekerijen daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;
6. *ander-bouwwerk:*
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. *ander-werk:*
een werk, geen bouwwerk zijnde;
8. *archeologische waarde:*
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
9. *bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
10. *bed & breakfast:*
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

-
11. *bedrijf*:
een bedrijfseconomische eenheid, gericht op het behalen van winst;
 12. *bedrijfsgebouw*:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
 13. *bedrijfsvloeroppervlak*:
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten;
 14. *bedrijfswoning/dienstwoning*:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
 15. *bestaande gebouwen*:
bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet;
 16. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 17. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding "één bouwperceel vormend" met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;
 18. *bijgebouw*:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
 19. *bodemarchief*:
de sporen van (vooral) menselijke bewoning en bewerking die in de bodem zijn achtergebleven en die nog in onverstoorde toestand verkeren;
 20. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 21. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

-
22. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
23. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
24. *cultuurhistorische waarde*:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
25. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
26. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
27. *dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling*:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
28. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
29. *diepploegen*:
grondbewerking dieper dan 50 cm, waartoe wordt gerekend het vermengen, woelen en keren van (alle) lagen in het bodemprofiel;
30. *evenement*:
een geheel van tijdelijke activiteiten in de open lucht dan wel in tijdelijke tenten, gericht op het bereiken van publiek, met een educatief, sportief, sociaal, maatschappelijk of levensbeschouwelijk karakter dan wel gericht op vermaak;
31. *extensief recreatief medegebruik*:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
-

-
32. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. *gebiedswaarden*:
de vooral landschappelijke waarden van het gebied, zoals die blijken uit de bestemmingsomschrijving, de omschrijvingen van de aangrenzende gebiedsbestemmingen en/of de ecologische waardenkaart (plankaart 2) of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3);
34. *geluidgevoelige functies*:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder spoorwegen;
35. *halfvrijstaande woning*:
een twee-onder-een-kapwoning;
36. *hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter*:
teeltondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, hoger dan 1,50 m, ter bescherming van zaaisels en planten tegen onkruid, wildschade en weersinvloeden, zolang de teelt dat vereist, en die na een (deel van het) teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden weer worden verwijderd.
Hieronder worden ten minste verstaan:
- menstoegankelijke wandelkappen;
 - schaduwhallen voor het afharden van producten en ter bescherming van planten tegen scherpe zon;
 - hagelnetten om hagelschade te voorkomen;
37. *hoge ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter*:
teeltondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten tegen onkruid, wildschade en weersinvloeden, die beschikken over een permanent karakter. Hieronder worden ten minste verstaan:
- teeltbakken in stellingen eventueel met regenkappen;
 - ondersteunende kassen;
 - foliekassen, -tunnels en -regenkappen;
38. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
39. *houtteelt*:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
-

-
40. *inhoud van een gebouw:*
de inhoud van een gebouw zoals die bepaald wordt door artikel 2;
41. *kantoor:*
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
42. *landgoed:*
een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid;
43. *landschappelijke waarde:*
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de verschijningsvorm van dat gebied;
44. *natuurontwikkelingsgebied:*
een gebied waar de nadruk ligt op verdere natuurontwikkeling;
45. *natuurwetenschappelijke waarde:*
aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
46. *normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:*
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, ten dienste van de bestemming;
47. *peil:*
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd:
de gemiddelde hoogte van de aan het water grenzende gronden;
-

-
48. *prostitutie:*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
49. *seksinrichting:*
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
50. *teeltondersteunende voorzieningen:*
voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:
- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
 - verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
 - bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
51. *Vlaamse schuur:*
een demontabele, traditionele schuur met een relatief groot dakoppervlak, riet- of strogedekt, met een zijlangedeelte waarvan de inrit zich aan één zijkant bevindt en loopt van een korte gevel naar een uitrit in de tegenoverliggende korte gevel;
52. *volkstuin:*
perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;
53. *volkstuincomplex:*
terrein met een oppervlakte van tenminste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinten bevinden;
54. *voorgevel:*
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
55. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
-

56. *woonhuis*:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

57. *WUBBB*:

de werkgroep uitvoering bestemmingsplan buitengebied "Boxtel".

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e de (nok/bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een anderbouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrenzen of afmetingen niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 3 Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (ALN)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen, niet in een volkstuin-complex;
- b het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde;
- c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de waarden zoals die blijken de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3) op die gronden voorkomen;
- d extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden, zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het plan;
- e ter plaatse van de aanduiding **evenemententerrein toegestaan** voor de volgende lokaal georiënteerde eendaagse evenementen, waarbij als dag geldt de periode van zonsopgang tot 1 uur na zonsondergang en waarvoor geldt dat ze niet meer dan 1 maal per jaar mogen worden gehouden:
 - 1 gildedag;
 - 2 boogschutterswedstrijd;
 - 3 manifestatie Lourdes bedevaarten;
 - 4 paardenconcours;
 - 5 velderloop;
 - 6 Liempds - Boxtelse golfdag;

met daarbijbehorende bouwwerken en voorzieningen, niet zijnde bouwwerken of voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

3.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a uitsluitend andere-bouwwerken zijn toegestaan;
- b in afwijking van het bepaalde **onder a** schuilstallen zijn toegestaan, indien en voor zover deze reeds legaal bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, op de plaats en tot de afmetingen zoals die bestonden op genoemd tijdstip;
- c hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter en hoge ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter niet zijn toegestaan;
- d kuilvoerplaten en sleufsilos niet zijn toegestaan;
- e de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

3.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a de verkeersveiligheid;
- b de milieusituatie;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4

Gebruiksvoorschrift

3.4.1

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 19 (gebruiksbe-paling)** wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden², indien en voor zover de gronden blijkens de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3) een waarde hebben en in de tabel bij de betreffende waarde en de betreffende werken of werkzaamheden een "S" is vermeld.

3.4.2

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 19 (gebruiksbe-paling)** wordt niet gerekend het uitvoeren van de in tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden², indien en voor zover de gronden blijkens de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3) een waarde hebben en in de tabel bij de betreffende waarde en de betreffende werken of werkzaamheden een "T" is vermeld.

3.5

Vrijstelling

3.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **3.1:**

- a en het bepaalde in **9.1**, indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met **evenemententerrein toegestaan**, voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen, met dien verstande dat:
 - 1 aannemelijk moet zijn gemaakt dat dit gebruik noodzakelijk is voor de economische voortzetting van het landgoed; daarvoor is in ieder geval vereist dat inzicht wordt gegeven in de opbrengsten en kosten van het gehele landgoed van de afgelopen drie jaar, welke cijfers vergezeld dienen te gaan van een accountantsverklaring;
 - 2 gedurende een periode van vier jaar voor één- of meerdaagse evenementen maximaal 40 dagen vrijstelling kan worden verleend (opbouw- en afbreekdagen daaronder niet begrepen), waarvoor geldt dat:
 - a het geluidniveau van zonsopgang tot twee uur na zonsondergang 95 dB(A) mag bedragen en van twee uur na zonsondergang tot zonsopgang 70 dB(A), gemeten op het centrum van het evenemententerrein;

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

² Een overzicht van werken en werkzaamheden is opgenomen als bijlage 2 bij deze voorschriften.

- b de verlichting zodanig moet zijn dat deze geen verstorende effecten kan hebben op de potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen en bosuilen;
- 3 evenementen niet mogen plaatsvinden in de periode van 1 maart tot 1 juli;
- 4 detailhandel en het verstrekken van dranken en etenswaren uitsluitend zijn toegestaan voor zover dat direct verband houdt met het evenement;
- 5 uit een ingediend, smart geformuleerd (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch, tijdgebonden) landgoedversterkingsplan blijkt dat de bestaande gebiedswaarden in stand worden gehouden en zo mogelijk worden versterkt;
- b indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met **kampeermiddelen toegestaan** voor het gebruik van de gronden als kampeerterrein ten behoeve van niet meer dan twee evenementen per jaar van de **onder a** bedoelde meerdaagse evenementen, gedurende de dagen dat de evenementen plaatsvinden, alsmede één dag vóór aanvang van het evenement en één dag na afloop van het evenement;
- c indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met **randactiviteiten toegestaan** voor activiteiten die verband houden met de **onder a** bedoelde evenementen, zoals de **onder a.4** bedoelde detailhandel/horeca, het stallen van fietsen, sanitaire voorzieningen en het controleren van toegangsbewijzen, uitsluitend gedurende de dagen dat de evenementen plaatsvinden.

3.5.2 In afwijking van het bepaalde in **3.5.1 onder a.5** hoeft geen landgoedversterkingsplan te worden ingediend, indien eerder een landgoedversterkingsplan is ingediend en dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders nog voldoende actueel is in relatie tot het evenement waarvoor vrijstelling wordt gevraagd.

3.5.3 Voordat vrijstelling als bedoeld in **3.5.1 onder a** wordt verleend, adviseert de WUBBB, zo nodig op basis van een deskundigenrapport, ten aanzien van de vraag of de gebiedswaarden in stand worden gehouden dan wel in voldoende mate worden versterkt bij uitvoering van het ingediende landgoedversterkingsplan.

3.5.4 Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot het verlenen van vrijstelling is de procedure als genoemd in de procedurebepalingen¹ van toepassing.

3.6 Aanlegvergunning

3.6.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning):

- a de in tabel aanlegvergunningen² genoemde werken of werkzaamheden³ uit te voeren, indien en voor zover de gronden blijken de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plan-

¹ Deze bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen.

² Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

³ Een overzicht van werken en werkzaamheden is opgenomen als bijlage 2 bij deze voorschriften.

-
- kaart 3) een waarde hebben en in de tabel bij de betreffende waarde en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld;
- b vanwege de status van het hele plangebied als **beschermingsgebied natte natuurplek** de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- 1 het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,60 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
 - 2 het aanleggen van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
 - 3 het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
 - 4 het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.
- 3.6.2** Het in **3.6.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 3.6.3** Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning:
- a waarbij archeologische waarden zijn betrokken, overlegt de aanvrager een adequaat inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek van de gronden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;
- b als bedoeld in **3.6.1 onder b** horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.
- 3.6.4** De in **3.6.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.
- 3.6.5** Onder de in **3.6.4** genoemde waarden worden verstaan:
- a ten aanzien van de in **3.6.1 onder a** genoemde werken of werkzaamheden: de van belang zijnde waarden zoals aangegeven op de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3);
- b ten aanzien van de in **3.6.1 onder b** genoemde werken of werkzaamheden: de waterhuishoudkundige situatie.
- 3.6.6** De in **3.6.5 onder a** genoemde waarden zijn ondergeschikt aan de in **3.6.5 onder b** genoemde waarde.
-

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming **agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde** wijzigen in de bestemming **natuur** of **bos/beplantingsstrook**, indien de feitelijke inrichting van de gronden daartoe aanleiding geeft.

3.7.2 Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot wijziging van deze bestemming is de procedure als genoemd in de procedurebepalingen¹ van toepassing.

3.8 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

¹ Deze bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen.

Artikel 4 Natuur (N)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **natuur** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke, natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b bosbouwkundige doeleinden met inachtneming van aanwezige natuurwaarden;
- c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de waarden zoals die blijken de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3) op die gronden voorkomen;
- d de waterhuishouding, indien en voor zover de voorzieningen daartoe reeds bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- e beekherstel;
- f infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- g extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden, zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het plan;
- h voorzieningen ten behoeve van faunapassages en/of ecoducten voor de naastgelegen spoorlijn;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **natuur** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, tenzij het betreft:

- a andere-bouwwerken ten behoeve van informatievoorziening waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- b in het landschap passende hekwerken ten behoeve van vee- en wildbeheersing, in welk geval de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

4.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **4.1** en **4.2** ten behoeve van een zeshoekige jacht-/schuilhut ter plaatse van de aanduiding **maximale bebouwingsoppervlakte**, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven maximale bebouwingsoppervlakte;
- b de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- c de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 m;
- d de (her)bouw van de jacht-/schuilhut cultuurhistorisch verantwoord plaatsvindt.

4.4 Gebruiksvoorschrift

4.4.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 19 (gebruiksbe-
paling)** wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in de tabel aanlegver-
gunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden², indien en voor zover de gron-
den blijkens de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en
archeologische waardenkaart (plankaart 3) een waarde hebben en in de tabel bij
de betreffende waarde en de betreffende werken of werkzaamheden een "S" is
vermeld.

4.4.2 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 19 (gebruiksbe-
paling)** wordt niet gerekend het uitvoeren van de in tabel aanlegvergunningen³ ge-
noemde werken of werkzaamheden⁴, indien en voor zover de gronden blijkens de
ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische
waardenkaart (plankaart 3) een waarde hebben en in de tabel bij de betreffende
waarde en de betreffende werken of werkzaamheden een "T" is vermeld.

4.5 Aanlegvergunning

4.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burge-
meester en wethouders (aanlegvergunning):

- a de in tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden² uit te
voeren, indien en voor zover de gronden blijkens de ecologische waardenkaart
(plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plan-
kaart 3) een waarde hebben en in de tabel bij de betreffende waarde en de be-
treffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld;
- b vanwege de status van het hele plangebied als **beschermingsgebied natte
natuurparels** de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer
dan 0,60 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning
vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
 - 2 het aanleggen van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om ver-
vanging van een reeds bestaande drainage;
 - 3 het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven
van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
 - 4 het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde opper-
vlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

4.5.2 Het in **4.5.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden
die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

² Een overzicht van werken en werkzaamheden is opgenomen als bijlage 2 bij deze voorschriften.

³ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

⁴ Een overzicht van werken en werkzaamheden is opgenomen als bijlage 2 bij deze voorschriften.

-
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
 - d die worden uitgevoerd krachtens een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheersplan.

4.5.3 Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning:

- a waarbij archeologische waarden zijn betrokken, overlegt de aanvrager een adequaat inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek van de gronden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;
- b als bedoeld in **4.5.1 onder b** horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

4.5.4

De in **4.5.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

4.5.5

Onder de in **4.5.4** genoemde waarden worden verstaan:

- a ten aanzien van de in **4.5.1 onder a** genoemde werken of werkzaamheden: de van belang zijnde waarden zoals aangegeven op de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3);
- b ten aanzien van de in **4.5.1 onder b** genoemde werken of werkzaamheden: de waterhuishoudkundige situatie.

4.5.6

De in **4.5.5 onder a** genoemde waarden zijn ondergeschikt aan de in **4.5.5 onder b** genoemde waarde.

4.6

Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

Artikel 5 Kantoren (K)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **kantoren** aangewezen gronden zijn bestemd voor een kantoor ten behoeve van het beheer van het landgoed, waaronder begrepen een kantoorfunctie ten behoeve van evenementen die met vrijstelling als bedoeld in artikel 3.5.1 binnen het plangebied zijn toegestaan, met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **kantoren** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 13 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m²;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

5.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de hoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a de verkeersveiligheid;
- b een verantwoorde landschappelijke inbedding.

5.4 Verwijzing

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

Artikel 6 Woondoeleinden (W)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woondoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met dien verstande dat:

- a indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met **rijksmonument** de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing;
- b indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met **nevenactiviteit toegestaan** voor kantoren tot een bedrijfsvloeroppervlak van:
 - 500 m² voorzover het bestemmingsvlak is gelegen aan Velderseweg 14;
 - 550 m² voorzover het bestemmingsvlak is gelegen aan Velderseweg 25;
- c aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan in de hoofdgebouwen tot een oppervlakte van 50 m²;
- d de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inbedding van de woning;
- e indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met **begraafplaats** de gronden mede zijn bestemd voor een begraafplaats; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woondoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

6.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woonhuis worden gebouwd, tenzij de gronden zijn aangeduid met **maximaal aantal eenheden**, in welk geval het aantal woonhuizen ten hoogste het aangegeven aantal mag bedragen;
- b indien en voor zover de gronden zijn aangeduid met **maximaal aantal aaneen te bouwen woningen** mag het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal en mogen de aaneengebouwde woonhuizen niet worden vervangen door vrijstaande woonhuizen;
- c een woonhuis mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezige woning;
- d de afstand tot een perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e de inhoud mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- f de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- g de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- h de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- i in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat een woonhuis dat niet voldoet aan het bepaalde in **artikel 13 (bebouwingsgrenzen)** mag worden herbouwd met inachtneming van het bepaalde in genoemd artikel;
- j in afwijking van het bepaalde **onder e** geldt voor voormalige agrarische bedrijfswoningen dat de inhoud van een inpandig stalgedeelte van een voormalige boerderij mag worden verbouwd tot woonruimte als uitbreiding van het be-

staande woonhuis, mits daardoor de aard van het pand niet in onevenredige mate wordt aangetast;

- k in afwijking van het bepaalde **onder d tot en met h** geldt dat indien een kleinere afstand, een grotere inhoud, een hogere goothoogte, een hogere bouwhoogte respectievelijk een lagere of hogere dakhelling legaal aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, deze afstand, inhoud, goothoogte, bouwhoogte respectievelijk dakhelling is toegestaan en als minimale afstand, maximale inhoud, maximale bouwgothoogte, maximale hoogte en minimale respectievelijk maximale dakhelling geldt;
- l in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde **onder d tot en met h** geldt, indien de gronden zijn aangeduid met **rijksmonument**, dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, de gevelbreedte, de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling en de nokrichting, zoals die hoofdvorm onderdeel was van de redengevende omschrijving voor de aanwijzing als monument gehandhaafd dient te worden;
- m ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de woning;

6.2.2

voor **bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a het totale bijgebouw mag alleen binnen een straal van 30 meter van de gevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
- b het bijgebouw mag niet vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden opgericht;
- c de afstand tot een perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- e de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g ondergrondse bijgebouwen zijn niet toegestaan;

6.2.3

voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

6.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a de bebouwingsconcentratie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d een verantwoorde landschappelijke inbedding.

6.4

Vrijstelling

6.4.1

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **6.1** voor zover de gebouwen zijn aangeduid met **rijksmonument** ten behoeve van het gebruik van het monument voor bed & breakfast of dienstverlening, indien dat gebruik een bijdrage kan leveren aan de instandhouding van het monument;
- b **6.1** ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor bed & breakfast, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte voor de activiteit ten hoogste 50 m² bedraagt;
 - 2 de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend inpassingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
 - 3 de vrijstelling milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - 4 de vrijstelling stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 - 5 de WUBBB zonodig op basis van een deskundigenrapport, heeft geadviseerd of in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de **sub 2** genoemde voorwaarde;
- c **6.2** ten behoeve van het behoud of het herstel van cultuurhistorische waarden, indien en voor zover:
 - 1 de gronden op de cultuurhistorische en archeologische waardenkaart (plankaart 3) zijn aangegeven als **hoge ensemblewaardering historische geografie**;
 - 2 er geen sprake is van het toevoegen van woningen;
 - 3 de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend inpassingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
 - 4 de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - 5 de WUBBB, zonodig op basis van een deskundigenrapport, heeft geadviseerd of in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de **sub 3** genoemde voorwaarde;
- d **6.2.1 onder a** ten behoeve van de realisering van een extra woonhuis middels splitsing van woningen, indien de gronden zijn aangeduid als **rijksmonument** en de splitsing bijdraagt aan het behoud van het betreffende gebouw;
- e **6.2.1 onder c** voor een andere situering van het woonhuis op het perceel, indien:
 - 1 zulks vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 - 2 de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend inpassingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;

-
- f **6.2.1 onder d en 6.2.2 onder c** ten behoeve van een geringere afstand, indien:
 - 1 deze situering uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
 - 2 deze situering noodzakelijk is in verband met de bestaande bebouwing;
 - g **6.2.1 onder I** voor het in afwijking van de hoofdregel meewerken aan een bouwingsplan dat niet voldoet aan genoemd **6.2.1 onder I**, indien dat in het belang is van herstel van een bijzondere oorspronkelijke waarde van het monument.

6.4.2 De in **6.4.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4.3 Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot het verlenen van vrijstelling is de procedure als genoemd in de procedurebepalingen¹ van toepassing.

6.5 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

¹ Deze bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen.

~~Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B)~~

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **bedrijfsdoeleinden** aangewezen gronden, voorzover aangeduid met **huidige bedrijfsactiviteit toegestaan**, is bestemd voor de opslag van goederen, niet zijnde gevaarlijke stoffen, en onderhoud en reparatie van die goederen; met daarbij behorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen -, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **bedrijfsdoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

7.2.1 voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 13 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding **maximale bebouwingsoppervlakte** aangegeven oppervlakte;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

7.2.2 voor andere-bouwwerken geldt dat:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de hoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de hoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a de bebouwingsconcentratie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d een verantwoord landschappelijke inbedding;

7.4 Vrijstelling

7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **7.1** voor het toestaan van:

- a bedrijven/activiteiten en bedrijven, opslag en installaties als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bedrijvenlijst¹, mits:
- 1 de wijziging zich verdraagt met de waarden zoals die blijken uit de ecologische waardenkaart (plankaart 2) en/of cultuurhistorisch en archeologische waardenkaart (plankaart 3);
 - 2 de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend inpassingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
 - 3 de wijziging milieuvriendelijk uitvoerbaar is;
 - 4 de WUBBB, zonodig op basis van een deskundigenrapport, heeft geadviseerd of in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de onder **b** genoemde voorwaarde;
- b een bedrijfswoning in het bestemmingsvlak met de aanduiding **maximale bebouwingsoppervlakte** 730 m², waarvoor geldt dat:
- 1 de inhoud niet meer dan 500 m³ mag bedragen;
 - 2 het bepaalde in **7.2.1** van toepassing is, met dien verstande dat de oppervlakte van de bedrijfswoning niet wordt meegerekend met de maximale bebouwingsoppervlakte.

7.5

Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

~~Paragraaf IV: Overige bepalingen.~~

¹ Deze lijst is als bijlage 4 bij de voorschriften opgenomen.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden (Vc)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **verkeersdoeleinden** aangewezen gronden, zoals deze nader is aangegeven als **Vc: verkeersdoeleinden klasse C**, zijn bestemd voor het vervoer over de weg; met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen zoals (on)gelijkvloerse kruisingen met (spoor)wegen en water, voet/fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, faunapassages en parkeer- groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **verkeersdoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- b de hoogte ten hoogste 10 m bedraagt.

8.3 Gebruiksvoorschrift

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 19 (gebruiksbe-paling)** wordt in ieder geval gerekend het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

8.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

Artikel 9 Zandpad (ZP)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **zandpad** aangewezen gronden zijn bestemd voor onverharde wegen en paden, met dien verstande dat zij halfverhard mogen zijn indien en voor zover zij reeds halfverhard waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan; met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen, zoals groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **zandpad** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- b de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt.

9.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.

Paragraaf III: Aanvullende bestemmingsbepalingen.

Paragraaf IV: Overige bepalingen.

Paragraaf III. Aanvullende bestemmingsbepalingen

Artikel 10 Landgoed (dubbelbestemming)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **landgoed (dubbelbestemming)** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden; met daarbijbehorende bouwwerken.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **landgoed (dubbelbestemming)** bestemde gronden mogen anderebouwwerken worden gebouwd ten dienste van het samenhangend beheer van het landgoed, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag dragen.

10.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.
Paragraaf II: Bestemmingsbepalingen.
Paragraaf IV: Overige bepalingen.

Artikel 11 Brandstofleiding

- a Indien en voor zover gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding **brandstofleiding**:
- 1 mag in afwijking van de bestemmingsbepaling op die gronden niet worden gebouwd tot een breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding;
 - 2 mogen - tot een breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding - andere-bouwwerken ten dienste van de brandstofleiding worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3 is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren binnen 5 m ter weerszijden van de aanduiding **brandstofleiding**:
 - het ontginnen, ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
 - het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het graven van watergangen alsmede het aanleggen van een drainage;
 - het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 30 cm;
 - het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
 - het aanbrengen van gewassen of beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde **onder a sub 1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de bestemming, voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de brandstofleiding geen bezwaar bestaat.
- c Een aanlegvergunning als bedoeld **onder a sub 3** mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend gevaar en/of nadeel voor de leiding ontstaat en hieraan door het stellen van randvoorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- d Een aanlegvergunning als bedoeld **onder a sub 3** wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de leiding.
- e Geen aanlegvergunning als bedoeld **onder a sub 3** is nodig voor:
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 12 Geluidszones

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van 800 meter ter weerszijden van het spoorwegtraject Boxtel-Eindhoven mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in artikel 4 lid 1 van het Besluit geluidhinder spoorwegen¹ of een vastgestelde hogere grenswaarde.

¹ Zoals deze wet luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Artikel 13 Bebouwingsgrenzen

- 13.1.1** Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dient, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemming **verkeersdoeleinden** of **zandpad** de volgende afstanden uit de as van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen:

<u>categorie:</u>	<u>afstand uit de weg as:</u>
verkeersdoeleinden klasse C	20 meter
zandpaden	10 meter

- 13.1.2** Burgemeester en wethouder zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **13.1.1**, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

Artikel 14 Bescherming van het plan

14.1 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

14.2 Besmettingsbepaling

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag voor een bedrijfswoning of dienstwoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als bedrijfswoning of dienstwoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest, alsmede woningen die kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer bedrijfswoning dan wel dienstwoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de bepalingen ten aanzien van de maximaal toegestane inhoud van woningen en niet-agrarische bedrijven;
 - 2 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat 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;
 - 3 de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - 4 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat andere-bouwwerken worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;
 - 5 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bestemmingsvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
 - 6 het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.
- b De **onder a** bedoelde vrijstellingen worden slechts verleend, indien:
- 1 de gebiedswaarden worden versterkt;
 - 2 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Vrijstellingsbevoegdheid mantelzorg

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 en 6.2.1 onder a in relatie tot de begripsomschrijving van woning en toestaan dat ten behoeve van het verlenen van mantelzorg twee huishoudens zijn gevestigd in één woning en ten behoeve daarvan wordt gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 vrijstelling alleen wordt verleend als er een mantelzorgindicatie is van het daartoe aangewezen orgaan;
 - 2 het tweede huishouden wordt gevestigd binnen de maximaal toegestane inhoud van de woning van 600 m³;
 - 3 het vloeroppervlak dat voor het tweede huishouden wordt aangewend niet meer bedraagt dan 60 m²;
 - 4 de inhoud die voor het tweede huishouden wordt aangewend niet meer bedraagt dan 180 m³.
- b Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot het verlenen van vrijstelling is de procedure als genoemd in de procedurebepalingen¹ van toepassing.

¹ Deze bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen.

Artikel 18 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:
 - 1 de aanduidingen **rijksmonument** of **gemeentelijk monument** aan de plankaart toevoegen of van de plankaart verwijderen indien zij op de lijst van rijksmonumenten of de lijst van gemeentelijke monumenten zijn toegevoegd respectievelijk verwijderd;
 - 2 op de ecologische en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaarten waarden opnemen of waarden van deze kaarten verwijderen indien actualisatie van de gegevens daartoe aanleiding geeft.
- b Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid ex artikel 11 van de WRO is de procedure als genoemd in de procedurebepalingen¹ van toepassing.

¹ Deze bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen.

Artikel 19 Gebruiksbeperkingen

- a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.
- c Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 - 1 die, voor zover het betreft aardgastransportleidingen, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 - 2 die, voor zover het betreft transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie, een diameter hebben van minder dan 4";
 - 3 waarvoor, indien en voor zover ingevolge paragraaf II voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.
- d Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde **onder a** en het bepaalde in **artikel 20.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbeperkingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

20.1 Bouwwerken

- 20.1.1** Bouwwerken, die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.
- 20.1.2** Het bepaalde in **20.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 20.1.3** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **20.1.1**, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in **20.1.1** toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.
- 20.1.4** Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot het verlenen van vrijstelling is de procedure als genoemd in de procedurebepalingen¹ van toepassing.

20.2 Gebruik

- 20.2.1** Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.
- 20.2.2** Het bepaalde in **20.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 20.2.3** Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

¹ Deze bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze voorschriften opgenomen.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de **artikelen 19 onder a en 20.2.3** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN LANDGOED VELDER 2007"

november 2007.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 22 november 2007

, Voorzitter

, Griffier