

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden	5
Artikel 4	Bos	7
Artikel 5	Groen	9
Artikel 6	Natuur	10
Artikel 7	Verkeer	12
Artikel 8	Wonen	13
Artikel 9	Waarde – Archeologie 1	16
Artikel 10	Waarde – Archeologie 2	18
Artikel 11	Waarde – Archeologie 3	20
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	23
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	24
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 15	Overgangsrecht	25
Artikel 16	Slotregel	26
Bijlage:	Inrichtingsplan Landgoed Schuitvaart	

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Landgoed De Schuitvaart' van de gemeente Etten-Leur en de gemeente Zundert.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0037.SCHUITVAART-3001 (Etten-Leur) en NL.IMRO.0879.Bpschuitvaart-CS01 (Zundert) met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galeries verstaan.

achtergevellijn:

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

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

archeologisch deskundige:

de regionale (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

bebouwing:

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

bestaand(e situatie):

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

bijgebouw:

een gebouw, dat in zowel bouwkundig als functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat al dan niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van zolder en onderbouw.

bouwperceel:

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

bouwlak:

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

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

grootschalige kapitaalintensieve functies:

ontwikkelingen of functies met een relatief groot ruimtebeslag, zoals stedelijke ontwikkeling, nieuwvestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij, nieuwvestiging van en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf en vestiging en uitbreiding van grote recreatiecomplexen.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht.

landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.

mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is.

voorgevelijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

tijdelijke woonunit:

een tijdelijke woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg bestaande uit een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar opgeteld, tenzij in de planregels anders is bepaald.

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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.

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.

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.

het peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden;
- c onverharde paden;
- d extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op of in de gronden mag niet worden gebouwd.

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

3.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem (inclusief sloten en leidingen), zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 40 cm;
- b het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes;
- c het aanleggen van foliebassins of daarmee gelijk te stellen werken, geen bouwwerken zijnde;
- d het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone'.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, die:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c geheel conform het inrichtingsplan van het project Landgoed De Schuitvaart, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn en waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen en/of de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone'.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en instandhouding van bos;
- b de aanleg en instandhouding van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d onverharde paden;
- e extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Op of in de gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van en noodzakelijk voor deze bestemming waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 5 m².

4.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Bos' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a het diepwoelen of diepploegen van gronden, dieper dan 80 cm;
- b het omzetten in bouwland.

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

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- 1 het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem (inclusief sloten en leidingen), zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 40 cm;
- 2 het aanbrengen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m²;
- 3 het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c geheel conform het inrichtingsplan van het project Landgoed De Schuitvaart, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn en waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos, de landschappelijke waarden en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op of in de gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de aanleg en instandhouding van landschappelijke waarden en de natuurwaarden;
- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c onverharde paden;
- d extensief recreatief medegebruik.

6.2 Bouwregels

Op of in de gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van en noodzakelijk voor deze bestemming waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 5 m².

6.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Natuur' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- a het diepwoelen of diepploegen van gronden, dieper dan 80 cm;
- b het omzetten in bouwland.

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

6.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem (inclusief sloten en leidingen), zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 40 cm;
- b het aanbrengen, verbreden of verharderen van paden/wegen en het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m²;
- c het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c geheel conform het inrichtingsplan van het project Landgoed De Schuitvaart, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn en waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en de natuurwaarden van de gronden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;

alsmede voor:

- b tuinen, erven en verhardingen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e andere voorzieningen ten dienste van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a Binnen het plangebied mogen niet meer dan 7 woningen aanwezig zijn.
- b Per bouwvlak mag slechts één hoofdgebouw worden gebouwd.
- c Het plaatsen van een tijdelijke woonunit is niet toegestaan.
- d Een garage mag niet ondergronds worden gebouwd.
- e Een kelder mag niet buiten de contouren van het hoofdgebouw worden gebouwd.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.
- c De inhoud van het hoofdgebouw, waarbij de kelder niet wordt meegerekend mag niet meer bedragen dan 1.500 m³.
- d De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- e De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f Hoofdgebouwen hebben een zadeldak met een hellingshoek van 47°30'.

8.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 7 m bedragen.
- d De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e Vrijstaande hoofdgebouwen hebben een zadeldak met een hellingshoek van 47°30'.
- f Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat en voor zover een omgevingsvergunning op basis van artikel 8.5.1 is verleend.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de achtergevellijn worden opgericht.
- d De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Plaatsen tijdelijke woonunit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 sub c ten behoeve van het plaatsen van een tijdelijke woonunit, met dien verstande dat:

- a de woonunit noodzakelijk is ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c door het plaatsen van de woonunit mag het maximaal toegestane aantal m² aan bijgebouwen bij een woning, genoemd in lid 8.2.3 sub d niet worden overschreden;
- d de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- f de woonunit dient op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn te worden geplaatst;
- g het bouwvlak dient voor minimaal 50% onbebouwd te blijven;
- h de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i de woonunit dient te worden verwijderd zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is;
- j het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.3.2 Hogere bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.4 sub b voor het toestaan van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 4 m.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

8.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Het gebruik van de woning of een bijgebouw ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is niet strijdig met artikel 8.1 mits:

- a het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

- b de daarvoor te benutten ruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 50 m² van de bijgebouwen beslaat;
- c het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- d het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.4.1 en toe te staan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
 - 2 er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
 - 3 de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
 - 4 de afhankelijke woonruimte moet passen binnen de vigerende bouwregels inzake bijgebouwen, waaronder het maximaal toegestane aantal m² aan bijgebouwen, genoemd in lid 8.2.3 onder d;
 - 5 zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, is het bepaalde in artikel 8.4.1 van toepassing.
- b Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

9.2 Bouwregels

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, waarbij het te verstoren gebied, dat wil zeggen de daadwerkelijke bodemingrepen, groter is dan 1.000 m² en waarbij de ingreep in de bodem tevens dieper is dan 0,40 m, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Het bovenstaande is niet van toepassing indien en voor zover door de aanvrager kan worden aangetoond dat in het gebied reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Het is niet toegestaan oppervlaktes op te knippen met de kennelijke bedoeling om zo onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a het doen van nader archeologisch onderzoek;
- b de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

9.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren of laten uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarbij het te verstoren gebied, dat wil zeggen de daadwerkelijke bodemingrepen, groter is dan 1.000 m² en waarbij de ingreep in de bodem tevens dieper is dan 0,40 m, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Het bovenstaande is niet van toepassing indien en voor zover door de aanvrager kan worden aangetoond dat in het gebied reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Het is niet toegestaan oppervlaktes op te knippen met de kennelijke bedoeling om zo onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a het doen van nader archeologisch onderzoek;
- b de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.3.2 Uitzonderingen

Het aanvragen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 9.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen, tenzij er sprake is van een daadwerkelijke bodemingreep van meer dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 m;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d geheel conform het inrichtingsplan van het project Landgoed De Schuitvaart, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn en waarvoor reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd en waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de ter zake deskundige instantie.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

10.2 Bouwregels

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, waarbij het te verstoren gebied, dat wil zeggen de daadwerkelijke bodemingrepen, groter is dan 2.500 m² en waarbij de ingreep in de bodem tevens dieper is dan 0,40 m, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het bovenstaande is niet van toepassing indien en voor zover door de aanvrager kan worden aangetoond dat in het gebied reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Het is niet toegestaan oppervlaktes op te knippen met de kennelijke bedoeling om zo onder de gestelde ondergrens van 2.500 m² te blijven. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a het doen van nader archeologisch onderzoek;
- b de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

10.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren of laten uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarbij het te verstoren gebied, dat wil zeggen de daadwerkelijke bodemingrepen, groter is dan 2.500 m² en waarbij de ingreep in de bodem tevens dieper is dan 0,40 m, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het bovenstaande is niet van toepassing indien en voor zover door de aanvrager kan worden aangetoond dat in het gebied reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Het is niet toegestaan oppervlaktes op te knippen met de kennelijke bedoeling om zo onder de gestelde ondergrens van 2.500 m² te blijven. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a het doen van nader archeologisch onderzoek;
- b de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.3.2 Uitzonderingen

Het aanvragen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 10.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen, tenzij er sprake is van een daadwerkelijke bodemingreep van meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d geheel conform het inrichtingsplan van het project Landgoed De Schuitvaart, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn en waarvoor reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd en waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de ter zake deskundige instantie.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

11.2 Bouwregels

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, waarbij het te verstoren gebied, dat wil zeggen de daadwerkelijke bodemingrepen, groter is dan 50.000 m² en waarbij de ingreep in de bodem tevens dieper is dan 0,40 m, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het bovenstaande is niet van toepassing indien en voor zover door de aanvrager kan worden aangetoond dat in het gebied reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Het is niet toegestaan oppervlaktes op te knippen met de kenmerkende bedoeling om zo onder de gestelde ondergrens van 50.000 m² te blijven. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a het doen van nader archeologisch onderzoek;
- b de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

11.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren of laten uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarbij het te verstoren gebied, dat wil zeggen de daadwerkelijke bodemingrepen, groter is dan 50.000 m² en waarbij de ingreep in de bodem tevens dieper is dan 0,40 m, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het bovenstaande is niet van toepassing indien en voor zover door de aanvrager kan worden aangetoond dat in het gebied reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

Het is niet toegestaan oppervlaktes op te knippen met de kennelijke bedoeling om zo onder de gestelde ondergrens van 50.000 m² te blijven. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a het doen van nader archeologisch onderzoek;
- b de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- c de verplichting tot het doen van opgravingen;
- d de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.3.2 Uitzonderingen

Het aanvragen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en beheer betreffen, tenzij er sprake is van een daadwerkelijke bodemingreep van meer dan 50.000 m² en dieper dan 0,40 m;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d geheel conform het inrichtingsplan van het project Landgoed De Schuitvaart, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn en waarvoor reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd en waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld.

11.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de ter zake deskundige instantie.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen om de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de ter zake deskundige instantie.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Reserveringsgebied waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'reserveringsgebied waterberging' gelden de volgende bepalingen:

- a Het waterbergend vermogen van het plangebied dient behouden te blijven.
- b Ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van grootschalige kapitaalintensieve functies zijn niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de planregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde onder 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

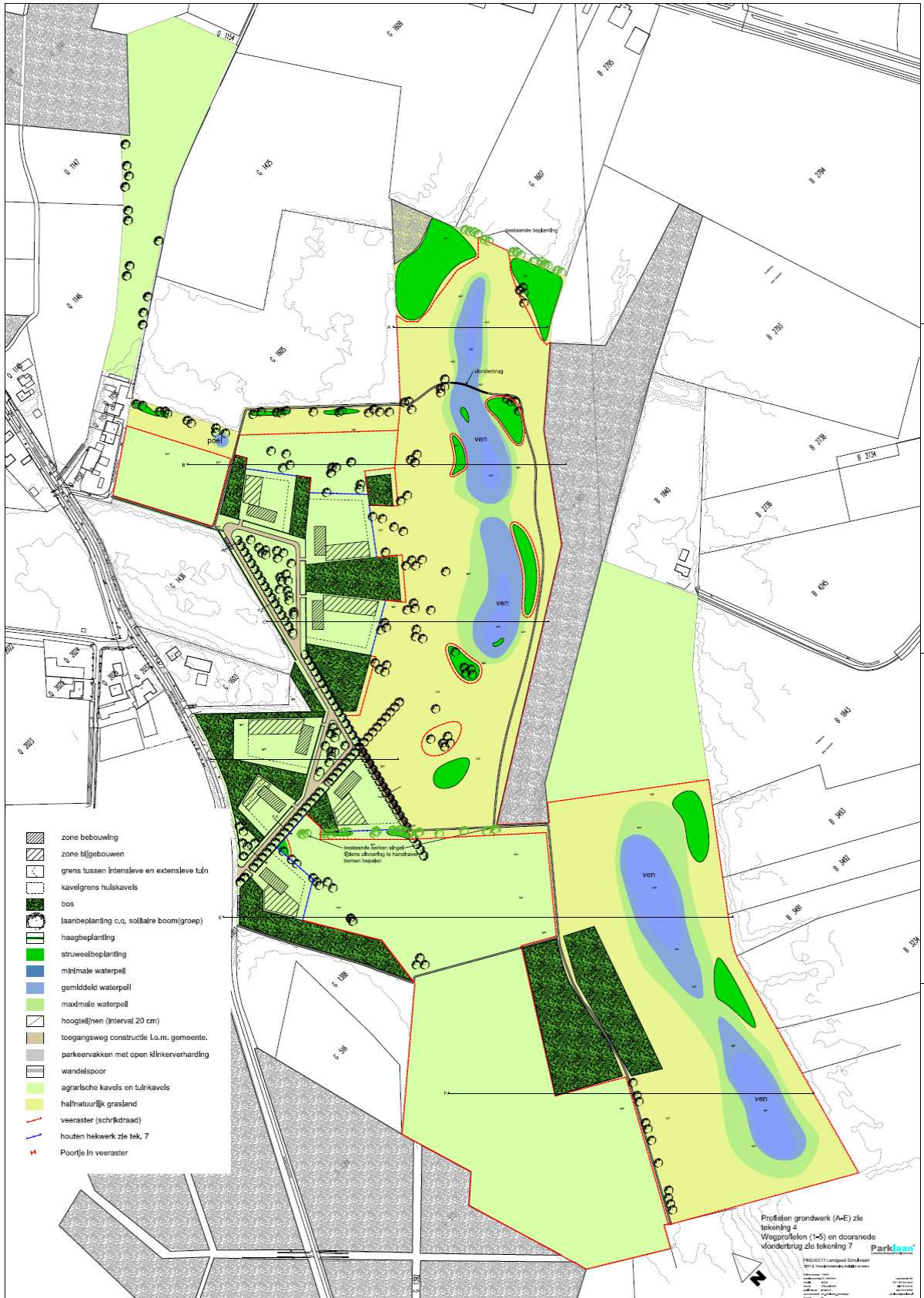
- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed De Schuitvaart'.

BIJLAGE(N)

bij de regels



Profielen grondwerk (A-E) zie tekening 4
Wagprofielen (+S) en doorsnede vloeddringtug zie tekening 7
Parkteam