

# Regels bestemmingsplan

‘Spijk, Spijkse Kweldijk 66’



Planstatus: ontwerp

Datum: 2021-06-04

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.BpSpkSpkweldk66-ONT1

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

<b>1 Inleidende regels .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	7
<b>2 Bestemmingsregels .....</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden .....	8
Artikel 4 Wonen - 1 .....	10
Artikel 5 Wonen - 2 .....	14
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1 .....	17
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3 .....	21
Artikel 8 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1 .....	25
Artikel 9 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie .....	29
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering .....	31
<b>3 Algemene regels.....</b>	<b>33</b>
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel .....	33
Artikel 12 Algemene bouwregels.....	33
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels.....	34
Artikel 14 Algemene procedureregels .....	35
Artikel 15 Overige regels.....	35
<b>4 Overgangs- en slotregels.....</b>	<b>38</b>
Artikel 16 Overgangsrecht.....	38
Artikel 17 Slotregel.....	38

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Spijk, Spijkse Kweldijk 66' met identificatienummer NL.IMRO.1960.BpSpkSpkweldk66-ONT1 van de Gemeente West Betuwe;

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.BpSpkSpkweldk66-ONT1 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 agrarisch medegebruik

Een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;

### 1.6 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.7 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### 1.8 bed & breakfast

Een bed & breakfast is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorzieningen gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

### 1.9 begane grond

De bouwlaag van het gebouw die ter hoogte van de kruin van de dijk is gelegen.

### 1.10 bedrijf aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de

woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

### **1.11 beroep aan huis**

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, recreatief (waaronder de verhuur van twee boten) of hiermee gelijk stellen gebieden, waaronder kappers, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

### **1.12 bestaand**

- a. Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits op een legale wijze tot stand gebracht, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

### **1.13 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.16 bouwen**

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

### **1.17 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak;

### **1.18 bouwperceel**

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

### **1.19 bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel;

### **1.20 bouwvlak**

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

### **1.21 bouwwerk**

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

### **1.22 dijk**

De oorspronkelijke dijk en het profiel van vrije ruimte. Onder het profiel van vrije ruimte wordt het volgende verstaan: het gebied dat nodig is om toekomstige verbeteringen aan de waterkering te kunnen realiseren;

### **1.23 erf**

Op de verbeelding als zodanig aangegeven gronden, niet zijnde het bouwvlak, waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan;

### **1.24 gebouw**

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

### **1.25 hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

### **1.26 nevenactiviteit**

Een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

### **1.27 peil**

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. Voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2m onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. Voor gebouwen in de dijk op meer dan 2m onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. Voor gebouwen aan de dijk en in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.28 seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.29 voorgevel**

De naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de

ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

### **1.30 voorgevelbouwgrens**

Het naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde deel van de bouwgrens of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of openbare ruimte gekeerde deel van de bouwgrens, het deel van de bouwgrens dat door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevelbouwgrens moet worden aangemerkt;

### **1.31 voorgevellijn**

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

### **1.32 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

### **1.33 woongebouw**

Een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd;

### **1.34 woning**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huishoudens.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk**

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

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

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Behoud van landschappelijke- en natuurwaarden;
- b. Agrarisch medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- c. Voorzieningen van openbaar nut;
- d. Extensieve dagrecreatie;
- e. Infrastructurele voorzieningen;
- f. Waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. Waterlopen en waterpartijen;
- h. Natuurvriendelijke oevers.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 10 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. Seksinrichtingen;
- b. Het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- d. Het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- e. Het opslaan van goederen en het stallen van caravans;
- f. Boomgaarden.



### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
  5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100m<sup>2</sup>;
  6. Het verwijderen van onverharde wegen of paden;
  7. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  3. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien:
  1. Door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  2. De watersystemen en de waterkwaliteit alsmede de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

## Artikel 4 Wonen - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of bedrijf aan huis (max. milieucategorie 1 conform de bij deze regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten'; bijlage 1), met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis en/of bedrijf aan huis, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. Het hobbymatig houden van vee en telen van gewassen;
- c. Sportveld, met dien verstande dat:
  1. Per woning maximaal 1 sportveld is toegestaan;
  2. De afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
  3. De afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 30 m;
  4. Het sportveld uitsluitend is toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
  5. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  6. Lichtmasten niet zijn toegestaan;
- d. Bed & breakfast in de woning, met dien verstande dat:
  1. De omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
  2. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. Een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
  4. Een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- e. Parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig zijn;

met de daarbijhorende:

- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. Tuinen en erven.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [artikel 4 lid 2.3 sub a](#);
- b. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 m achter de voorgevelbouwgrens;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,5 meter;
- f. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- g. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500m<sup>2</sup> de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500m<sup>2</sup> tot een maximum van 100m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepaling:
  1. Minimaal 50% van de gronden achter de voorgevelbouwrens en het verlengde daarvan, met uitzondering van het bouwvlak, dient onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- d. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- e. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

#### 4.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1 sub a](#) gelden voor het bouwen van gebouwen op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwrens de volgende regels:

- a. Op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwrens zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. De breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. De maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. De maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevelbouwrens tot de bestemmingsgrens, met een maximum van 1,5 meter;
- e. Op een erker is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- c. Voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
  1. Per woning is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
  2. De afstand tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40 m;
  3. De afstand tot het bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
  4. De paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
  5. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800m<sup>2</sup>;
  6. Lichtmasten zijn niet toegestaan;

- d. De bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 10 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.3 Nadere eisen

##### 4.3.1 Beeldkwaliteitsvereisten

Naast de gestelde bouwregels in [artikel 4 lid 2](#) dient voor de nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken te worden voldaan aan de beeldkwaliteitsvereisten zoals beschreven in paragraaf 3.3 'Beeldkwaliteit' van de toelichting van dit bestemmingsplan.

##### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 2.2 sub c](#) ten behoeve van het tijdelijk vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
  - 1. Er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
  - 2. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. De inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 4. De vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
  - 5. Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de woning moet worden gesitueerd;
  - 6. De afstand van de achtergevel van de woning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 1m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
  - 7. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
  - 8. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 9. Indien er sprake is van een tijdelijke woonunit dient deze te worden verwijderd indien de noodzaak voor mantelzorg is vervallen.
- b. [artikel 4 lid 2.4 sub c onder 3](#) ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

##### 4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. Het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken (niet zijnde mantelzorg);
- b. Kamerbewoning;
- c. Seksinrichtingen;

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 1](#) ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in de woning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:
  1. Het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% mag beslaan van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. Slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de bij deze regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1) opgenomen bedrijfsactiviteiten, of bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn;
  3. Het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
  4. Geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf aan huis;
  5. Het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
  6. Het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
  7. Op eigen terrein moet worden geparkeerd door eigenaar/huurder en bezoekers.

## Artikel 5 Wonen - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Wonen in een woongebouw, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. Bed & breakfast in de woning, met dien verstande dat:
  1. De omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
  2. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. Een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
  4. Een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;

met de daarbijbehorende:

- c. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. Tuinen en erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Woongebouw

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. Woongebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- e. De inhoud van het woongebouw mag niet meer bedragen dan 1320 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder mag bedragen dan 300 m<sup>3</sup>;
- f. Het woongebouw dient ten minste 3 wooneenheden te bevatten.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- c. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woongebouw bedraagt:
  1. Indien sprake is van een woongebouw met 3 wooneenheden: 120 m<sup>2</sup> (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m<sup>2</sup> (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken);

2. Indien sprake is van een woongebouw met 4 wooneenheden: 150 m<sup>2</sup> (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m<sup>2</sup> (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken).

### 5.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub a](#) gelden voor het bouwen van gebouwen in op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens de volgende regels:

- a. Op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. De breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het woongebouw en aan de zijgevel maximaal 40% van de breedte van de zijgevel van het woongebouw;
- c. De maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het woongebouw;
- d. De maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevelbouwgrens tot de bestemmingsgrens, met een maximum van 1,5 meter;
- e. Op een erker is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelbouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- c. Voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
  1. Per woning/wooneenheid is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
  2. De afstand tot het woongebouw mag niet meer bedragen dan 40 meter;
  3. De afstand tot het bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 30 meter;
  4. De paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
  5. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  6. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
- d. De bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 10 m<sup>2</sup> bedragen.

## 5.3 Nadere eisen

### 5.3.1 Beeldkwaliteitsvereisten

Naast de gestelde bouwregels in [artikel 5 lid 2](#) dient voor de nieuwbouw van een woongebouw en bijbehorende bouwwerken te worden voldaan aan de beeldkwaliteitsvereisten zoals beschreven in paragraaf 3.3 'Beeldkwaliteit' van de toelichting van dit bestemmingsplan.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 5 lid 2.2 sub e](#) ten behoeve van het tijdelijk vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. Er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
  2. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. De inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  4. De vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
  5. Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de woning moet worden gesitueerd;
  6. De afstand van de achtergevel van de woning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 meter mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
  7. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
  8. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  9. Indien er sprake is van een tijdelijke woonunit dient deze te worden verwijderd indien de noodzaak voor mantelzorg is vervallen;
- b. [artikel 5 lid 2.4 sub c onder 3](#) ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. Het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken (niet zijnde mantelzorg);
- b. Kamerbewoning;
- c. Seksinrichtingen.

### 5.5.1 Voorwaardelijke sloopverplichting

De gronden als bedoeld in [artikel 5 lid 1](#) mogen slechts bebouwd worden en zijn indien:

- a. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, zoals aangegeven op de bij deze regels gevoegde situatietekening (bijlage 2), is gesloopt (en juridisch gezien niet kan worden teruggebouwd);
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen de gronden overeenkomstig de in [artikel 5 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na de oplevering uitvoering wordt gegeven aan de sloop van de betreffende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.



## Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

#### 6.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### 6.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. Het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. Gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. Het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Nadere eisen

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

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### 6.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd 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.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

#### 6.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. Het verlagen van het waterpeil;
- e. Het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. Het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 6.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- d. Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 6 lid 4](#).

### 6.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 6.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd 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.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

#### 7.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### 7.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. Het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. Gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. Het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Nadere eisen

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

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

#### 7.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### 7.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd 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;
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.5.1 Verbod werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. Het verlagen van het waterpeil;
- e. Het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. Het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 7.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- d. Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 7 lid 4](#).

### 7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 7.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd 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;
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.



## **Artikel 8 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen**

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

#### **8.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### **8.2.3 Bouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. Het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- b. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. Gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht.

### **8.3 Nadere eisen**

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

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **8.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden

behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### **8.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd 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;
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **8.5.1 Verboden werken en werkzaamheden**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. Het verlagen van het waterpeil;
- e. Het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. Het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 8.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 8 lid 4](#).

### 8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 8.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [artikel 8 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd 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;
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## Artikel 9 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze universele waarden zijn benoemd in de bij deze regels gevoegde 'Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Tielerwaard' (bijlage 3) en bestaan in ieder geval uit de volgende waarden:
  - i. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
  - ii. Inundatiegebieden;
  - iii. Zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groeps- schuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
  - iv. Voormalige schootsvelden (visueel open) en Verboden Kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
  - v. Waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
  - vi. Overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
  - vii. De landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
  - viii. De historische vestingstructuur van de vestingsteden Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter met inbegrip van de fruitteelt op de stroomruggen.
- b. Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op de (externe) veiligheid prevaleren boven de dubbelbestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie.

### 9.2 Bouwregels

Op de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

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

#### 9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verdichtingsvelden' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van gronden;
- b. Het verlagen van gronden;

- c. Het afgraven, verleggen of ophogen van historische polderkades en/of natuurlijke reliëfranden;
- d. Het vellen of rooien van hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. Het verleggen of dempen van watergangen en/of waterpartijen.

### 9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 9 lid 3.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder mede wordt verstaan het vervangen of herbeplanten van bestaande fruitteelt of bestaande boomteelt in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, alsmede het egaliseren van gronden;
- b. Binnen een agrarisch bouwvlak of binnen een niet-agrarisch bestemmingsvlak waarin gebouwd mag worden plaatsvinden;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. Mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning.

### 9.3.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 3.1](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

## Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

#### 10.2.2 Bouwen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. Vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

### 10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming [Waterstaat - Waterkering](#) zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 meter onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;

5. Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100m<sup>2</sup>;
  6. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  3. Morgen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
1. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
  2. Vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.



### 3 Algemene regels

#### Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 12 Algemene bouwregels

##### 12.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden;
- b. Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 meter van de perceelsgrens.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

##### 12.2 Bouwen langs water

- a. De gronden gelegen binnen de volgende afstanden:
  1. De hoofdwatergangen tot 10 meter uit de as van de waterloop, mits minimaal 4 meter uit de insteek, zijn tevens bestemd ten behoeve van het waterschapsbelang;
- b. Op de in sub a bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, toegestaan binnen de bouwvlakken van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en de bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemmingen 'Wonen' alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinomheiningen met een maximale bouwhoogte van 2 meter;

##### Afwijken bij een omgevingsvergunning

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b voor wat betreft het oprichten van:
  1. Bebouwing, welke is toegestaan overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemming, tot maximaal de helft van de voorgeschreven afstand, in verband waarmee gehoord wordt het waterschap;
  2. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, verkeersborden en seinpalen ten behoeve van het waterschapsbelang met een maximale bouwhoogte van 10 meter;

mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het waterschapsbelang.

## 12.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge [hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge [hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze regeling niet van toepassing is op het gestelde in [artikel 5 lid 2.1 sub e](#);
- b. De bestemmingsregels 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 geeft;
- c. De bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. De bestemmingsregels en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- f. De bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
  - i. Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
  - ii. Binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;

2. Installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
  - i. Op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;
  - ii. Tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- g. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. De maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. De hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

## Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

## Artikel 15 Overige regels

### 15.1 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op veiligheidsaspecten voorgaan boven dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van waarden zoals cultuurhistorische waarden en archeologie. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. [Waterstaat - Waterkering](#);
- b. [Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie](#);
- c. [Waarde - Archeologische verwachting 1](#), [Waarde - Archeologische verwachting 3](#), [Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1](#).

### 15.2 Parkeren

#### 15.2.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
  1. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
  2. Voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen' gehanteerde indeling in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied, zoals

weergegeven in bijlage 4 'Gebiedsindeling Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' van deze regels.

- b. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen
  - 1. Haaksparkeren:
    - i. Lengte 5,0 m, breedte 2,5 m, met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.
  - 2. Langsparkeren:
    - i. Vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

### 15.2.2 Vrachtauto's

- a. Parkeerplaatsen voor vrachtauto's dienen aangelegd te worden op eigen terrein.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor vrachtautoparkeren moet worden voldaan aan de CROW-publicatie 327 'Handreiking vrachtautoparkeren' zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

### 15.2.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen moet zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte.

### 15.2.4 Afwijken

- a. Parkeernorm.  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 15 lid 2.1 sub a](#), mits:
  - 1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
  - 2. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - 3. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- b. Geheel of gedeeltelijk afwijken parkeereis  
Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan.

De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

1. Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
  2. Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is (o.a. op grond van planeconomische overwegingen) om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.
- c. Vrijstelling parkeereis  
Als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door de gemeente bijzonder gewenst is, kan volledige vrijstelling van de parkeereis worden verleend. Deze volledige vrijstelling wordt alleen in zeer uitzonderlijke gevallen verleend en een verzoek daartoe wordt uitvoerig gemotiveerd. Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt in ieder geval aangetoond dat het niet mogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen en dat er evenmin mogelijkheden bestaan om de parkeereis geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte op te lossen.
- d. Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 15 lid 2.3](#), indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

- e. Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 15 lid 2.1 sub b](#) en [artikel 15 lid 2.2 sub a](#), mits:

1. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. Na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid 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.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Spijk, Spijkse Kweldijk 66'.