

# Nieuwe woning naast Achterweg 68 te Herwijnen

## Regels

**Type plan:** bestemmingsplan

**Naam van het plan:** Nieuwe woning naast Achterweg 68 te Herwijnen

**Status:** ontwerp

**Plan identificatie:** NL.IMRO.1960.BpHwnAchterweg68-ON01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen bij de regels](#)

## Regels

### 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan

het uitwerkingsplan 'Nieuwe woning naast Achterweg 68 te Herwijnen' van de gemeente Lingewaal.

##### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1960.BpHwnAchterweg68-ON01 met de bijbehorende regels en 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 bebouwing

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

##### 1.5 bebouwingspercentage

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

##### 1.6 bed & breakfast

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

##### 1.7 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.

##### 1.8 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of

terrein in overeenstemming met de bestemming;

#### 1.9 beroep aan huis

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebieden, waaronder kappers, 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.

#### 1.10 bestaand

- 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;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

#### 1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.13 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

#### 1.14 bijbehorend bouwwerk

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

#### 1.15 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.

#### 1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.17 bouwperceel

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

#### 1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

#### 1.19 bouwvlak

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

#### 1.20 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.

#### 1.21 erf

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

#### 1.22 gebouw

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

#### 1.23 mantelzorg

tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

#### 1.24 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 2 m onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 m onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

#### 1.25 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

#### 1.26 voorgevelbouwgrens

de grens van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

#### 1.27 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loop langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

#### 1.28 voorzieningen van openbaar nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

#### 1.29 woning

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

### Artikel 2 Wijze van meten

#### 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 boeiboord of daarbij 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 scheidingsmuren, 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;

2.7 de hoogte van een antenne-installatie

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - 1

#### 3.1 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, 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. 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. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig moeten zijn;

met de daarbijbehorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. tuinen en erven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3 sub a](#);
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning is toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- f. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, tenzij anders is aangegeven;
- g. het bebouwingsoppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedragen.
- h. voor het bouwen van hoofdgebouwen is het gestelde in [artikel 3 lid 4.2](#) eveneens van toepassing

##### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwgrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. de maximale afstand tot de weg bedraagt 80 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m<sup>2</sup> tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepaling:
  - 1. minimaal 50% van de gronden achter de voorgevelbouwgrens 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.

### 3.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3 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 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 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.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw 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 voor zover gelegen voor de voorgevelbouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. 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 800 m<sup>2</sup>;
  - 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- c. 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 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.2 sub b](#) ten behoeve van het vergroten van de afstand tot de weg, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
  - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld.
- b. [artikel 3 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 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 m 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.
- c. [artikel 3 lid 2.4 sub b 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.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen;

#### 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden bestemd als Wonen mogen enkel in gebruik worden genomen indien:

- a. de woning uitgevoerd wordt conform de randvoorwaarden beschreven in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
- b. de landschappelijk maatregelen beschreven in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen als bijlage 1 bij de regels, binnen 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan verwezenlijkt zijn en in stand gehouden worden.

### Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 3

#### 4.1 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 (te verwachten) archeologische waarden.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 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.

##### 4.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

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

##### 4.2.3 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 cm 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>.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 5 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.

##### 4.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt 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 5 lid 3.1](#) 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.

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

##### 4.5.1 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-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 4.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm 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 5 lid 3](#).

#### 4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) 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.

#### 4.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 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 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.

#### 4.6 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.



## 5.1 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 (te verwachten) archeologische waarden.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

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

### 5.2.3 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 cm 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.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 5 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.

### 5.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt 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 5 lid 3.1](#) 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.

### 5.3.3 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.

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

### 5.4.1 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-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 5.4.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm 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 5 lid 3](#).

### 5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) 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.

### 5.4.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt 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.

### 5.5 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.

## 3 Algemene regels

### Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 Algemene bepalingen 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 m van de perceelsgrens.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

#### 8.1 Bed & Breakfast

De uitoefening van een bed and breakfast is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De bed and breakfast dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
- b. De bed and breakfast mag plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen. Vrijstaande bijgebouwen mogen niet gebruikt worden.
- c. De bed and breakfast mag maximaal bestaan uit 2 kamers en 6 slaappleatsen.
- d. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als bed and breakfast, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- e. De bed and breakfast mag niet functioneren als zelfstandige wooneenheid. De bed and breakfast of de afzonderlijke kamers mogen geen aparte kookgelegenheid bevatten.

### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

#### 9.1 Algemene afwijkingen

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 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 m;
  - 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 m. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:
    - 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
      - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
      - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
    - 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
      - 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;
      - 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.

## 9.2 Afwijken bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [artikel 8 lid 1](#) ten behoeve van een grotere bed and breakfast als ondergeschikte functie bij een (bedrijfs)woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De bed and breakfast dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
- b. De bed and breakfast mag plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen. Vrijstaande bijgebouwen mogen niet gebruikt worden.
- c. De bed and breakfast mag maximaal bestaan uit 4 kamers en 10 slaapplekken.
- d. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als bed and breakfast.
- e. De bed and breakfast mag niet functioneren als zelfstandige wooneenheid. De bed and breakfast of de afzonderlijke kamers mogen geen aparte kookgelegenheid bevatten.
- f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Wijzigingsregels overschrijden bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit

daartoe aanleiding geeft. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

#### 4 Overgangs- en slotregels

##### Artikel 11 Overgangsrecht

###### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

###### 11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

###### 11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 11 lid 1.1](#) met maximaal 10 %.

###### 11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) 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.

###### 11.2 Overgangsrecht gebruik

###### 11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

###### 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), 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.

###### 11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), 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.

###### 11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 11 lid 2.1](#) 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuwe woning naast Achterweg 68 te Herwijnen.