

## **Planregels bestemmingsplan**

### **'Koningin Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg'**

## **Inhoudsopgave**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....</b>	<b>2</b>
ARTIKEL 1    BEGRIPPEN.....	2
ARTIKEL 2    WIJZE VAN METEN .....	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGREGELS.....</b>	<b>7</b>
ARTIKEL 3    VERKEER.....	7
ARTIKEL 4    WONEN .....	8
<b>HOOFDSTUK 3    ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>14</b>
ARTIKEL 5    ANTI-DUBBELTELREGEL.....	14
ARTIKEL 6    ALGEMENE GEBRUIKREGELS.....	15
ARTIKEL 7    ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	16
ARTIKEL 8    OVERIGE REGELS.....	17
<b>HOOFDSTUK 4    OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>19</b>
ARTIKEL 9    OVERGANGSRECHT.....	19
ARTIKEL 10    SLOTREGEL .....	20

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Koning Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg' met identificatienummer NL.IMRO.1960.WAAHetPlantsoen-ONT1 van de gemeente West Betuwe.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.WAAHetPlantsoen-ONT1 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 aan huis gebonden beroep:

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

### 1.5 aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Onder een huisgebonden bedrijf wordt onder meer verstaan de exploitatie van een theetuin/terras, en bed & breakfast/ kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden;

### 1.6 afhankelijke woonruimte:

een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

### 1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.8 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende archeologische waarde, archeologische monumenten en/of archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 bebouwingspercentage:

het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 m<sup>2</sup>, buiten beschouwing blijven;

### 1.11 bed & breakfast/ kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden:

verhuur van kamers in een gebouw ten behoeve van verblijfsrecreatie, waarbij het gebouw in overwegende mate zijn hoofdfunctie behoudt;

**1.12 bestand(e);**

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan 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;

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

een 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 toegestaan;

**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 bouwwijze:**

bebouwingstype van hoofdgebouwen (met name woningen), onder te verdelen in vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld, waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, niet begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, aan één zijde begrensd door de scheidsmuur van een ander hoofdgebouw;
- c. onder aaneengebouwd wordt verstaan een rij hoofdgebouwen, aan twee zijden begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de rij beëindigen;
- d. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

**1.22 buitenopslag:**

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van (bedrijfs)percelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke;

**1.23 bijgebouw:**

een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw;

**1.24 dakhelling:**

de hoek van de driuiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;

**1.25 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.26 gebouw:**

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

**1.27 gevel:**

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

**1.28 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken; in dit plan worden in ieder geval als hoofdgebouw aangemerkt gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', met dien verstande dat voor zover de aanduiding zich uitstrekt over meerdere bouwpercelen, per bouwperceel een hoofdgebouw dient te worden onderscheiden;

**1.29 kap:**

een dak of een gedeelte daarvan, dat bestaat uit hellende dakvlakken;

**1.30 mansardekap:**

zadeldak waarvan elk dakvlak geknikt is; de ondervlakken zijn steiler dan de bovenzakken;

**1.31 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.32 NAP:**

Normaal Amsterdams Peil zijnde de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd;

**1.33 niet-woonfunctie:**

een op de verbeelding aangeduide en/of een in de regels aangeduide functie van een bouwperceel, primair gericht op gebruik van de gronden en/of opstallen voor andere doeleinden dan woondoeleinden;

**1.34 nieuw:**

eerst aanwezig na de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.35 omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.36 ondergronds:**

onder het niveau van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

**1.37 peil:**

Voor gebouwen:

- a. in niet geaccidenteerd terrein: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
- b. in geaccidenteerd terrein geldt het volgende:
  - 1. voorzover de voorgevel van het gebouw is gelegen binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied, geldt het volgende:
    - voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd binnen een afstand van 13 m vanaf de grens met het openbaar gebied: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
    - voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd op een afstand groter dan 13 m vanaf de grens met het openbaar gebied: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein;

Voor andere bouwwerken:

- c. de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

#### **1.38 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

#### **1.39 theetuin/terras:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van het openstellen van en/of rondleiden door privé-siertuinen bij woningen gedurende het seizoen van 1 april tot 1 oktober met als nevenactiviteit het verstrekken van niet alcoholische dranken en de daarbij behorende versnaperingen op een tuinterras, veranda e.d. van maximaal 100 m<sup>2</sup>;

#### **1.40 verblijfsrecreatie:**

een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt;

#### **1.41 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

#### **1.42 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

#### **1.43 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

#### **1.44 Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan;

#### **1.45 Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

#### **1.46 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

#### **1.47 zadeldak:**

twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst;

#### **1.48 zelfstandig bewonen:**

zelfstandig gebruik van een ruimte of gebouw als woning voor een afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      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;

### **2.4      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;

### **2.5      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      ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens en/of de lengte van het overstek ten opzichte van de buitenwerkse gevelvlakken niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden en parkeergelegenheid;
- b. groenvoorziening en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair, waaronder in ieder geval afvalcontainers;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen andere bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van openbare nutsgebouwen.

##### 3.2.2 Openbare nutsgebouwen

Voor openbare nutsgebouwen geldt dat uitsluitend zijn toegestaan bestaande openbare nutsgebouwen. Het vernieuwen, veranderen en herbouwen van een bestaand openbaar nutsgebouw is toegestaan, mits de bestaande situering niet wordt gewijzigd en de goot- en bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte.

##### 3.2.3 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn, mits de bouwhoogte niet meer dan 1,25 m bedraagt, met dien verstande dat:

- a. deze bouwhoogte niet geldt voor verkeersborden, wegwijzers, verlichtingsmasten, de afrastering van speelterreinen en speeltoestellen;
- b. andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 25 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan;
- c. ondergrondse afvalcontainers zijn toegestaan.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 ten aanzien van de gestelde maximale bouwhoogte en maximale oppervlakte voor andere bouwwerken, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m zal bedragen;
- b. de verkeersveiligheid in het gebied niet in het gedrang komt;
- c. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1    Algemeen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, met dien verstande dat maximaal 50% van de achtertuin/zijtuin mag worden verhard;
- b. water;
- c. openbare nutsvoorzieningen,

één en ander met bijbehorende voorzieningen als tuinen en erven, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

#### **4.1.2    Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving**

##### **a.      Aan huis gebonden beroep**

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

1. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
3. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied. De aanleg van overige parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatsvindt.

##### **b.      Aan huis gebonden bedrijf**

De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is niet toegestaan.

##### **c.      Aantal woningen**

Per hoofdgebouw is het aantal woningen toegestaan zoals op de verbeelding is aangegeven middels de aanduiding "maximum aantal wooneenheden".

##### **d.      Bouwwijze**

1. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen en twee-onder-een-kappers worden gebouwd;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1    Algemeen**

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

#### **4.2.2    Situering gebouwen**

Voor de situering van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.

#### **4.2.3    Maatvoering hoofdgebouwen**

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)", mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt indien de bestaande goothoogte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, de bestaande goothoogte en/of de bestaande bouwhoogte als maximum.



- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.

#### 4.2.4 Maatvoering bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Dit geldt niet voor zover de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn gelegen binnen het bouwvlak met de aanduiding 'gestapeld'.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 40 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel kleiner is dan 150 m<sup>2</sup>;
  - 2. 40 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 25% van het bouwperceel dat groter is dan 150 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 150 m<sup>2</sup> en minder dan 350 m<sup>2</sup>;
  - 3. 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het bouwperceel dat groter is dan 350 m<sup>2</sup> met een maximum van 150 m<sup>2</sup>, indien het bouwperceel groter is dan 350 m<sup>2</sup>;met dien verstande, dat de bovengenoemde maten uitsluitend mogen worden overschreden door een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup> en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>.
- d. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- g. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal, erker of berging worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de horizontale diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
  - 2. over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- i. In afwijking van het bepaalde onder d. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.2.5 Openbare nutsgebouwen

Voor openbare nutsgebouwen geldt dat uitsluitend zijn toegestaan bestaande openbare nutsgebouwen. Hierop is het bepaalde in 4.2.2 niet van toepassing. Het vernieuwen, veranderen en herbouwen van een bestaand openbaar nutsgebouw is toegestaan, mits de bestaande situering niet wordt gewijzigd en de goot- en bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte.

#### 4.2.6 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn tot een bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:

- a. vlaggenstokken, tuinmeubilair en antennes zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten de aangeduide bouwvlakken, niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zwembaden niet meer dan 0,50 m mag bedragen;
- d. overige andere bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 25 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan, behoudens ten behoeve van de onder c genoemde zwembaden.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Omgevingsvergunning verplaatsen hoofdgebouw bij herbouw**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2, teneinde herbouw van het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw wordt tenminste 3 m uit de zijdelingse bouwperceelgrens gebouwd, dan wel tenminste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de voorgevel van een woning moet in de bestaande voorgevellijn worden gebouwd, dan wel maximaal 2 m daarachter;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. er bestaat vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar; dit betekent in ieder geval dat voldaan dient te worden aan de Wet geluidhinder;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de waarden genoemd in 4.1.

#### **4.3.2 Omgevingsvergunning maatvoering andere bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.6, ten aanzien van de gestelde maximale bouwhoogte en maximale oppervlakte voor andere bouwwerken, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 10 m;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 4.1.

### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.4.1 Omgevingsvergunning aan huis gebonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b teneinde de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. de aanleg van parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatsvindt;
- d. degene die de bedrijfsactiviteit in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- e. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaanrekening hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met de bedrijfsmatige activiteit; in afwijking hiervan kan een internetwinkel wel worden toegestaan, mits er geen sprake is van een afhaalpunt;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt;
- i. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- j. in geval de activiteit de exploitatie van een theetuin/terras betreft dient te worden voldaan aan het hierboven onder a. t/m f. bepaalde met inachtneming van het volgende:
  1. In afwijking van het bepaalde in de definitie met betrekking tot het aan huis gebonden bedrijf mag de activiteit op het perceel plaats vinden buiten de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
  2. de omvang van een terras, veranda e.d. ten behoeve van het gebruik van consumpties door bezoekers mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- k. in geval de activiteit bed & breakfast/ kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden betreft, is permanente bewoning ten behoeve van deze activiteit niet toegestaan;
- l. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden genoemd in 4.1.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 4**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 - Archeologie 4 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 bestemming**

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;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

### **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 5.2.2 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 5.3.1 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 5.3.1 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.

#### **5.4 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.

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

##### **5.5.1 Verboden werken en werkzaamheden**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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 heiverken 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-, ruit- 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.

##### **5.5.2 Verbod niet van toepassing**

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 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 5.3.

##### **5.5.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 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 heiverk, 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; 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;

- 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.

## **Hoofdstuk 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 gebruiksregels**

### **7.1    Strijdig gebruik**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- b. van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. van de gronden voor seksinrichtingen.

### **7.2    Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 onder b voor het toestaan van bijgebouwen bij woningen, als bedoeld in 'Wonen' als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. maximaal één afhankelijke woonruimte per bouwperceel is toegestaan;
- c. de oppervlakte per afhankelijke woonruimte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat de achtertuin/zijtuin niet meer dan verhard 50 % verhard mag zijn;
- d. het betreffende bijgebouw is gesitueerd op een afstand van maximaal 20 m uit de betreffende woning;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

## **Artikel 8     Algemene afwijkingsregels**

### **8.1     Omgevingsvergunning bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in geringe mate afwijken van de plaats en richting van de grenzen van bouwvlakken indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

### **8.2     Omgevingsvergunning kleine gebouwen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten openbare nutte, het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations, c.a.i.-kastjes,abri's e.d., met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m.



## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Parkeren

#### 9.1.1 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 1 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:  
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:  
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.

#### 9.1.2 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.

#### 9.1.3 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.

#### 9.1.4 Afwijken

- a. Parkeernorm  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 onder a, mits:
  1. ten minste wordt voldaan aan de minimum 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 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 9.1.3, 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 9.1.1 onder b en 9.1.2 onder 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.

#### **9.1.5 Voorwaardelijke verplichting**

De woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' mogen niet worden gebruikt zolang op eigen terrein niet is voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10    Overgangsrecht**

#### **10.1    Overgangsrecht bouwwerken**

##### **10.1.1    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.

##### **10.1.2    Uitzondering**

Het bepaalde in 10.1.1 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.

#### **10.2    Overgangsrecht gebruik**

##### **10.2.1    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.

##### **10.2.2    Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### **10.2.3    Onderbroken gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### **10.2.4    Uitzondering**

Het bepaalde in 10.2.1 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Koning Julianaplantsoen & Koningin Wilhelminalaan, Waardenburg'.