

Regels

bestemmingsplan “Buurtschap De Bilderhof”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 12-09-2023

Plan identificatie: NL.IMRO.0523.BP2022DEBILDERHOF-VG01

| | |
|---|----|
| 1 Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 Begrippen..... | 4 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 10 |
| 2 Bestemmingsregels | 12 |
| Artikel 3 Water | 12 |
| 3.1 Bestemmingsomschrijving..... | 12 |
| 3.2 Bouwregels | 12 |
| Artikel 4 Wonen..... | 13 |
| 4.1 Bestemmingsomschrijving..... | 13 |
| 4.2 Bouwregels | 13 |
| 4.3 Specifieke gebruiksregels | 14 |
| Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4 | 15 |
| 5.1 Bestemmingsomschrijving..... | 15 |
| 5.2 Bouwregels | 15 |
| 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 16 |
| 5.4 Wijzigingsbevoegdheid..... | 17 |
| Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied | 18 |
| 6.1 Bestemmingsomschrijving..... | 18 |
| 6.2 Bouwregels | 18 |
| 6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden | 18 |
| 3 Algemene regels | 19 |
| Artikel 7 Anti-dubbelregel..... | 19 |
| Artikel 8 Algemene bouwregels | 20 |
| 8.1 Bestaande maten..... | 20 |
| 8.2 Ondergeschikte bouwonderdelen..... | 20 |

| | |
|---|----|
| 8.3 Ondergronds bouwen..... | 20 |
| 8.4 Parkeren | 20 |
| Artikel 9 Algemene gebruiksregels..... | 21 |
| 9.1 Gebruiksverbod | 21 |
| 9.2 Strijdig gebruik..... | 21 |
| Artikel 10 Algemene aanduidingsregels..... | 22 |
| 10.1 Vrijwaringszone - laagvlieggebied | 22 |
| 10.2 Vrijwaringszone - dijk - 1 | 22 |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels | 23 |
| 11.1 Omgevingsvergunning om af te wijken van bij het plan aangegeven regels | 23 |
| 11.2 Voorwaarden afwijking | 23 |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels | 24 |
| 12.1 Algemene wijzigingen..... | 24 |
| 4 Overgangs- en slotregels | 25 |
| Artikel 13 Overgangsrecht..... | 25 |
| 13.1 Overgangsrecht bouwwerken | 25 |
| 13.2 Overgangsrecht gebruik | 25 |
| Artikel 14 Slotregel | 26 |

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buurtschap De Bilderhof' van de Gemeente Hardinxveld-Giessendam;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0523.BP2022DEBILDERHOF-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de bewoner van de woning;

1.7 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. In bijlage 1 staat beschreven welke beroepen hier onder worden verstaan;

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.9 afwijking

het afwijken van de planregels, als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.10 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige met een aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.11 archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegerekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

het percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.15 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.16 bestaand

- a. bij bouwwerken: bebouwing aanwezig of legaal in aanbouw ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bebouwing die nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat bestaat ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

1.20 bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 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;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 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;

1.27 coffeeshop

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

1.28 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen;

1.31 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en binnen het bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak ligt;

1.32 gebouw

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

1.33 gebruik(en)

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.34 growshop

een ruimte waar substanties, voorwerpen of gegevens, die gebruikt kunnen worden voor de teelt van hennep, worden bewerkt, verwerkt, bedrijfsmatig te koop aangeboden, verkocht, afgeleverd, vervaardigd of voorhanden zijn;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 huishouden

een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamer(ver)huur wordt hieronder niet begrepen;

1.37 kruin van de weg

het hoogste punt in het dwarsprofiel van de weg ten tijde van de aanleg van de weg, dan wel na reconstructie van de weg;

1.38 ligplaats

plaats in het water, bestemd of aangewezen om door een woonschip bij verblijf te worden ingenomen;

1.39 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.40 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.41 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.42 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

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

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.44 ondergronds bouwen

het bouwen beneden het afgewerkte maaiveld;

1.45 onderkomen

voor verblijf geschikt, al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken;

1.46 oorspronkelijk maaiveld

het maaiveld zoals aanwezig voor een eventuele ophoging en/of egalisering van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw, waarbij de oorspronkelijke bodemlaag onder de opgebrachte zandlaag maatgevend is;

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste aan één zijde een wand;

1.48 peil

- a. voor een bouwwerk, dat direct aan de weg grenst of een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, uitsluitend voor zover deze bouwwerken worden opgericht binnen het bouwvlak: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor bijbehorende bouwwerken bij de onder a. bedoelde bouwwerken die worden opgericht buiten het bouwvlak: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse voor het bouwrijp maken van het terrein;
- c. voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein voor het bouwrijp maken van het terrein, ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- d. indien volledig in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het gemiddelde waterniveau ter plaatse van het bouwwerk;
- e. voor een bouwwerk ten behoeve van railverkeer en/of een OV-halte: de hoogte van de bovenkant van het spoor;
- f. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse voor het bouwrijp maken van het terrein;

1.49 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen;

1.50 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt ieder geval begrepen (al dan niet in combinatie met elkaar):

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;

- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een sekswinkel;
- e. seksclub of parenclub;

1.51 speelvoorziening

een voorziening in de woonomgeving, die er op gericht is speel- en recreatiemogelijkheden buiten te bieden, gericht op de leeftijdscategorie tot 18 jaar;

1.52 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.53 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.54 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.55 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke als belangrijkste is aan te merken en waarvan het gebouw in hoofdzaak toegankelijk is;

1.56 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van andere hoofdgebouwen;

1.57 weg

een weg als bedoeld in artikel 1, lid 1 sub b van de Wegenverkeerswet;

1.58 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.59 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van bijzondere woonvormen;

1.60 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.61 wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand van gebouw

tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.3 de bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

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. In geval van een lessenaarsdak is dit de hoogte aan de hoge zijde van het dak;

2.5 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. In het geval van een lessenaarsdak is dit de hoogte aan de lage zijde van het dak;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.9 de ondergrondse diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf het gemiddelde niveau van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het gebouw;

2.10 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;

2.11 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;

2.12 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.13 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580;

2.14 meter tot of vanuit een lijn

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder vlonders, oevers, bruggen en aanlegsteigers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - bootoverkapping' tevens een bootoverkapping van ten hoogste 12 m² en met een maximale bouwhoogte van 3 m toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een (vrijstaande) woning daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- alsmede voor:
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, erven, tuinen, paden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, toegangswegen, verharding, bruggen en water;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bootoverkapping' tevens de bestaande bootoverkapping.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en overkappingen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Woningen, incl. aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, gelden de volgende regels:

- a. woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. uitsluitend zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de oppervlakte van een woning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- e. de goothoogte van de woning mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van de woning mag ten hoogste 6 m bedragen;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bij de woning bedraagt ten hoogste 3 m;

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. ten hoogste 50% van het erf mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 15 m² per bouwperceel bedragen, waarbij geldt dat bijgebouwen uitsluitend vrijstaand uitgevoerd mogen worden;
 2. het gezamenlijk oppervlak van overkappingen aan de woning mag ten hoogste 30 m² per bouwperceel bedragen;
 3. het bebouwd oppervlak van het bouwperceel mag ten hoogste 115 m² per bouwperceel bedragen.
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bootoverkapping' tevens een bootoverkapping van ten hoogste 25 m² is toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen

4.3 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. voor detailhandel;
- c. als seksinrichting;
- d. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- e. het parkeren van vrachtwagens.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor bescherming en veiligstelling van de naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.1.2 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in [artikel 5 lid 1.1](#) bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterberging;
- b. Waarde - Archeologische verwachting.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Ingeval van een aanvraag voor het oprichten van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk op of in de in lid [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden, over een oppervlakte van 250 m² of meer en dieper dan 0,3 m gelden de volgende regels:

- a. in het belang van de archeologische monumentenzorg dient door de aanvrager van de omgevingsvergunning een door een archeologisch deskundige opgesteld rapport te worden overgelegd waarin de archeologische verwachtingswaarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en
- b. in het belang van de bescherming van de archeologische waarde kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden. Tot deze voorwaarden kunnen in ieder geval behoren:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. de onder a genoemde verplichting geldt niet:
 1. voor de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. voor een agrarisch bouwvlak, zoals dat in de omvang en situering aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 3. als het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszins in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is.

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

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische verwachtingswaarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in [artikel 5 lid 3.2](#), zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 250 m²:

- a. graafwerkzaamheden en het roeren van gronden, dieper dan 0,3 m;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en het aanleggen van drainage, dieper dan 0,3 m;
- d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, dieper dan 0,3 m;
- e. het graven, vergraven, vergroten van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m;
- f. het ophogen en egaliseren van gronden;
- g. het dempen van watergangen en waterpartijen;
- h. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- i. het verhogen of het verlagen van de grondwaterstand.

5.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in [artikel 5 lid 3.1](#) gestelde verbod geldt niet voor werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden:

- a. ter plaatse van een agrarische bouwvlak zoals dat in de omvang en situering aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. in het kader van het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- d. die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische verwachtingswaarde van niet ingrijpende betekenis zijn of waarvan het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszins in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) wordt slechts verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de archeologische verwachtingswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door de aanvrager van de omgevingsvergunning een door een archeologisch deskundige opgesteld rapport is overgelegd waarin de archeologische

verwachtingswaarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 3.1](#) kunnen voorwaarden worden verbonden in het belang van de bescherming van de archeologische verwachtingswaarde. Tot deze voorwaarden kunnen in ieder geval behoren:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van een archeologisch deskundige, het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 4](#)' naar ligging wordt verschoven, naar omvang wordt verkleind of vergroot of in het voorkomende geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterberging.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2 sub c](#), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten

Voor een bestaand bouwwerk dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand of bebouwingspercentage afwijkt van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is [artikel 13 lid 1](#) niet van toepassing.

8.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

8.3 Ondergronds bouwen

Daar waar in het plan geen specifieke regeling is opgenomen voor ondergronds bouwen zijn de regels van dit plan van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.

8.4 Parkeren

- a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het bouwen op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022' zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2012 en uitgewerkt in de 'Beleidsregels Parkeernormen Hardinxveld Giessendam 2022' zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2022 of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde.

9.2 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een growshop of coffeeshop;
- e. ten aanzien van parkeren:
 1. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022' zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2012 en uitgewerkt in de 'Beleidsregels Parkeernormen Hardinxveld Giessendam 2022' zoals dat is vastgesteld op 21 juni 2022 of de rechtsopvolger daarvan;
 2. Van het bepaalde onder e.1 kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - laagvlieggebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvlieggebied' gelden de volgende aanvullende regels:

10.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in [artikel 4 lid 2](#) geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvlieggebied' de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 30 m boven NAP.

10.1.2 Omgevingsvergunning om af te wijken van bij het plan aangegeven regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1.1](#) voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, conform de bouwregels op grond van de betreffende bestemming, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van het laagvlieggebied.

10.1.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Alvorens de onder [artikel 10 lid 1.2](#) bedoelde omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betreffende beheerder van het laagvlieggebied.

10.2 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de regionale waterkering;
- b. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Omgevingsvergunning om af te wijken van bij het plan aangegeven regels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformator- huisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, met een oppervlakte van niet meer dan 20 m² en een goothoogte van niet meer dan 3 m;
- b. ten behoeve van het bouwen van andere bouwwerken, zoals duikers, keermuren en bruggen, mits deze om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn;
- c. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van bebouwingsgrenzen en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen te opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m mag bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 15% van de in deze regels aangegeven maten en percentages;
- e. van de regels 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 geven;
- f. van de regels en toestaan dat de bouwhoogte 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.

11.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 11 lid 1](#), kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en grenzen van aanduidingen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkelingen van het in het plan begrepen gebied niet schaadt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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,

- 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.

13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [artikel 13 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

[artikel 13 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 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.

13.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [artikel 13 lid 2.1](#) na 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.

13.2.4 Uitzonderingen

[artikel 13 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buurtschap De Bilderhof'.