



# Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

## Regels bestemmingsplan

‘Rivierdijk 135-135a Hardinxveld-Giessendam’



Planstatus: ontwerp

Datum: 2023-11-24

Plan identificatie: NL.IMRO.0523.BP2023RIVDIJK135-ON01

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

<b>1 Inleidende regels .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
<b>2 Bestemmingsregels.....</b>	<b>12</b>
Artikel 3 Tuin .....	12
Artikel 4 Wonen.....	14
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2 .....	18
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 4 .....	21
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 9 .....	24
Artikel 8 Waarde - Landschap .....	27
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering.....	28
<b>3 Algemene regels .....</b>	<b>29</b>
Artikel 10 Anti-dubbelregel .....	29
Artikel 11 Algemene bouwregels .....	29
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	30
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels.....	30
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels .....	31
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels .....	31
<b>4 Overgangs- en slotregels.....</b>	<b>32</b>
Artikel 16 Overgangsrecht.....	32
Artikel 17 Slotregel .....	32

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Rivierdijk 135-135a Hardinxveld-Giessendam' met identificatienummer NL.IMRO.0523.BP2023RIVDIJK135-ON01 van de gemeente Hardinxveld-Giessendam;

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijke gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### **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 archeologische 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 verwachting**

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

### **1.12 archeologische waarde**

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

### **1.13 bebouwing**

Eén 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 bedrijfsmatige exploitatie**

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

### **1.17 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;

### **1.18 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.20 bijbehorende bouwwerk**

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

### **1.21 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;

### **1.22 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;

### **1.23 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak;

### **1.24 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van zolder en onder de begane grondlaag gelegen gebouwdelen;

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel;

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 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;

### **1.29 brutovloeroppervlakte**

De buitenwerks gemeten totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.30 cultuurhistorische waarde**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid;

### **1.31 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;

### **1.32 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;

### **1.33 dienstverlening**

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

### **1.34 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;

### **1.35 erker**

Een grondgebonden uitbouw van het hoofdgebouw van een woning gelegen in of vóór het verlengde van de voorste bouwgrens van het hoofdgebouw;

### **1.36 extensief (dag-)recreatief medegebruik**

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden;

### **1.37 gebouw**

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

### **1.38 gebruik(-en)**

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

### **1.39 handel in en verkoop van goederen en diensten via internet**

Bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegen anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waar vrijwel uitsluitend een elektronische transactie tot stand komt, 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;

### **1.40 hobbymatige agrarische activiteiten**

Het op beperkte schaal voortbrengen van producten en/of activiteiten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

#### **1.41 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;

#### **1.42 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;

#### **1.43 kantoor**

Een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

#### **1.44 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;

#### **1.45 maatschappelijke voorzieningen**

Culturele, educatieve, medische (met uitzondering van een ziekenhuis), sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Onder maatschappelijke voorzieningen vallen in ieder geval: bibliotheken, peuterspeelzalen, kinderopvang, naschoolse opvang, zorginstellingen, scholen en verenigingsleven;

#### **1.46 maatvoeringsgrens**

De grens van een maatvoeringsvlak;

#### **1.47 maatvoeringsvlak**

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

#### **1.48 mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

#### **1.49 nevenactiviteit**

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

#### **1.50 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;

### **1.51 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.

### **1.52 omgevingsvergunning voor het bouwen**

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.53 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b. van de Wet ruimtelijke ordening;

### **1.54 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;

### **1.55 omgevingsvergunning om af te wijken van bij het plan aangegeven regels**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c. van de Wet ruimtelijke ordening;

### **1.56 ondergronds bouwen**

Het bouwen beneden het afgewerkte maaiveld;

### **1.57 oorspronkelijk maaiveld**

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

### **1.58 overkapping**

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

### **1.59 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. In overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse voor het bouwrijp maken van het terrein;

### **1.60 permanente bewoning**

Bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;



### **1.61 prostitutie**

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

### **1.62 recreatieve bewoning**

De bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie en gericht is op ontspanning en vrijetijdsbesteding, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

### **1.63 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;

### **1.64 slopen**

Het geheel of gedeeltelijk afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

### **1.65 speeltoestel**

Een inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

### **1.66 speelvoorziening**

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

### **1.67 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Een als Staat van Bedrijfsactiviteiten bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

### **1.68 straatmeubilair**

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

### **1.69 twee-aaneengebouwde woning**

Een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

### **1.70 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;

### **1.71 uitvoeren**

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

### **1.72 voorerfgebied**

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

### **1.73 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;

### **1.74 weg**

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

### **1.75 Wet geluidhinder**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan;

### **1.76 wijziging**

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

### **1.77 wooneenheid**

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

### **1.78 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;

### **1.79 woning**

Een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **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 horizontale diepte van een gebouw**

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

### **2.8 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;

### **2.9 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;

### **2.10 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;

### **2.11 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;

### **2.12 vloeroppervlakte**

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580;

### **2.13 meten 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 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen en erven;
- b. Parkeren op eigen terrein;
- c. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Ten aanzien van de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor gebouwen de volgende bouwregels:

- a. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen voor:

- a. Vlaggenmasten: 6 m;
- b. Erfafscheidingen: 1 m;
- c. Pergola's: 3 m;
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, op de als 'Tuin' en 'Wonen' aangewezen gronden samen, niet meer bedraagt dan respectievelijk 80 m<sup>2</sup>;
- b. De goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. De bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt.

##### 3.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub d](#) voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 2 m.

### 3.3.3 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 3 lid 3.1](#) en [artikel 3 lid 3.2](#), kan slechts worden verleend, mits:

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

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Parkeren op eigen terrein is toegestaan:

- a. Voor zover het betreft de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens van de aangrenzende bestemming en de openbare weg zelf, indien deze zone wordt gebruikt als oprit naar een overkapping of garage, en
- b. In het gedeelte van het perceel tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens, mits dit gedeelte minimaal 2,5 m breed is.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4](#) voor het toestaan van parkeren op eigen terrein, in de voortuinen en vóór de woning, mits:

- a. Het parkeren niet kan worden gesitueerd op de gronden als bedoeld in [artikel 3 lid 4](#);
- b. Elders op het perceel geen alternatieven aanwezig zijn;
- c. In de directe omgeving niet voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in een woning, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. Tuinen en erven;
- d. Paden;
- e. Parkeren op eigen terrein;
- f. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. De goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 7 m bedragen;
- e. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 11,5 m bedragen;
- f. In afwijking van het bepaalde onder d en e mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor bijbehorende bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. Bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd op het achtererfgebied, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers en tochtportalen op het voorerfgebied mogen worden gebouwd, mits:
  1. De horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
  2. De diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
  3. Voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
  4. De bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- b. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen;
- c. Het buiten het bouwvlak gelegen achtererf mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd of overdekt;
- d. De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m;

- e. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. De bouwhoogte van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen voor:
  - 1. Erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied: 1 m
  - 2. Erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied: 2 m
  - 3. Pergola's: 3 m
  - 4. Vlaggenmasten: 6 m
  - 5. Palen en masten: 10 m
  - 6. Speelvoorzieningen: 5 m;
  - 7. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 m.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 2.2 sub a](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied;
- b. [artikel 4 lid 2.2 sub d](#) en [artikel 4 lid 2.2 sub e](#) indien:
  - 1. Is aangetoond dat aan de aldaar genoemde maximale goothoogte en / of bouwhoogte niet kan worden voldaan in verband met de eisen in het Bouwbesluit;
  - 2. Geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld, waarbij geldt dat burgemeester en wethouders in ieder geval advies inwinnen bij ingeval van een monument bij de Monumentencommissie;
- c. [artikel 4 lid 2.3 sub a onder 1](#) voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied tot ten hoogste 2 m;

alle mits:

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

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### 4.4.1 Toegestaan gebruik

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, ten hoogste 30% bedragen van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 Niet toegestaan gebruik

Niet toegestaan is:

- a. De uitoefening van een aan huis verbonden beroep ten behoeve van horeca of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsactiviteit.
- b. Het hobbymatig agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden.

#### 4.4.3 Voorwaardelijke sloopverplichting

Het gebruik van de nieuwe woning en nieuwe schuur is uitsluitend toegestaan indien:

- a. De bestaande schuren, zoals aangegeven op de bij deze regels gevoegde situatietekening, zijn gesloopt.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik- en/of het in gebruik laten nemen van de nieuwe woning wél toegestaan voor een periode van maximaal 3 jaar vanaf de voltooiing van de nieuwe woning met het oog op de benodigde tijd voor de realisatie van de nieuwe schuur.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf en/of handel in en verkoop van goederen en diensten via internet, mits:

- a. De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomende geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, niet meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. Het bedrijfsactiviteiten betreft, die in bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- c. Er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. Het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. Op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
- f. Er geen sprake is van winkel- of uitstillingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
- g. De bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de omgeving niet onevenredig schaden;
- h. In de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
  1. Het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
  2. Behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;



- i. Er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- j. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- k. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

#### **4.5.2 Hobbymatige agrarisch houden van dieren**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 4.2 sub b](#) voor het toestaan van het hobbymatige agrarisch houden van dieren op een afstand van minder dan 25 m ten opzichte van woningen van derden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van gevoelige gebouwen.

## Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

#### 5.1.1 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering;
- b. Waterstaat - Waterberging;
- c. Leiding - Gas;
- d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. Leiding - Riool;
- f. Leiding - Water;
- g. 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 [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden, over een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> 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 in [artikel 5 lid 2.1 sub a](#) genoemde verplichting geldt niet 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.

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

#### 5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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 100 m<sup>2</sup>:

- 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 op het uitvoeringsverbod

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

- a. In het kader van het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- c. Die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische verwachtingswaarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- d. 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 voor een 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 2' 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 Waarde - Archeologische verwachting 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

#### 6.1.1 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering;
- b. Waterstaat - Waterberging;
- c. Leiding - Gas;
- d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. Leiding - Riool;
- f. Leiding - Water;
- g. Waarde - Archeologische verwachting.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Bouwwerken

Ingeval van een aanvraag voor het oprichten van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk op of in de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden, over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> 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 in [artikel 6 lid 2.1 sub a](#) genoemde verplichting geldt niet 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.

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

### 6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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 6 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 m<sup>2</sup>:

- 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.

### 6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in [artikel 6 lid 3.1](#) gestelde verbod geldt niet voor werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden:

- a. In het kader van het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- c. Die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische verwachtingswaarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- d. 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.

### 6.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 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.

#### **6.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 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.

#### **6.4 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 7 Waarde - Archeologische verwachting 9

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 9' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

#### 7.1.1 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering;
- b. Waterstaat - Waterberging;
- c. Leiding - Gas;
- d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. Leiding - Riool;
- f. Leiding - Water;
- g. Waarde - Archeologische verwachting.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Bouwwerken

Ingeval van een aanvraag voor het oprichten van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk op of in de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden, over een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> 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 in [artikel 7 lid 2.1 sub a](#) genoemde verplichting geldt niet 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.



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

### 7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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 7 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 10.000 m<sup>2</sup>:

- 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.

### 7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in [artikel 7 lid 3.1](#) gestelde verbod geldt niet voor werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden:

- a. In het kader van het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een archeologisch deskundige;
- c. Die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische verwachtingswaarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- d. 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.

### 7.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 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.

#### **7.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 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.

#### **7.4 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 9' 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 8 Waarde - Landschap

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de aanwezige landschappelijke openheid.

### 8.2 Bouwregels

Op en onder de in [artikel 8 lid 1](#) genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Deze gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

## Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. Het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

#### 9.1.1 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterkering;
- b. Waterstaat - Waterberging;
- c. Leiding - Gas;
- d. Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- e. Leiding - Riool;
- f. Leiding - Water;
- g. Waarde - Archeologische verwachting.

### 9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de [artikel 9 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2 sub c](#) voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, onder de voorwaarde dat de belangen van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. Alvorens omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld onder a te beslissen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing de belangen in verband met de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

## 3 Algemene regels

### Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

#### 11.1 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 16 lid 1](#) Overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

#### 11.2 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.

#### 11.3 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.

#### 11.4 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 de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW (publicatie 381). In Hardinxveld-Giessendam wordt de maximale parkeernorm onder 'Weinig stedelijk' gehanteerd.
- 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 12 Algemene gebruiksregels

### 12.1 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.

### 12.2 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.

## Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

### 13.1 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 primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde 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.

### 13.2 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

## Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

### 14.1 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 m<sup>2</sup> 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.

### 14.2 Voorwaarden afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 14 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 15 Algemene wijzigingsregels

### 15.1 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.

### 15.2 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' te wijzigen middels het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Rivierdijk 135-135a Hardinxveld-Giessendam'.