

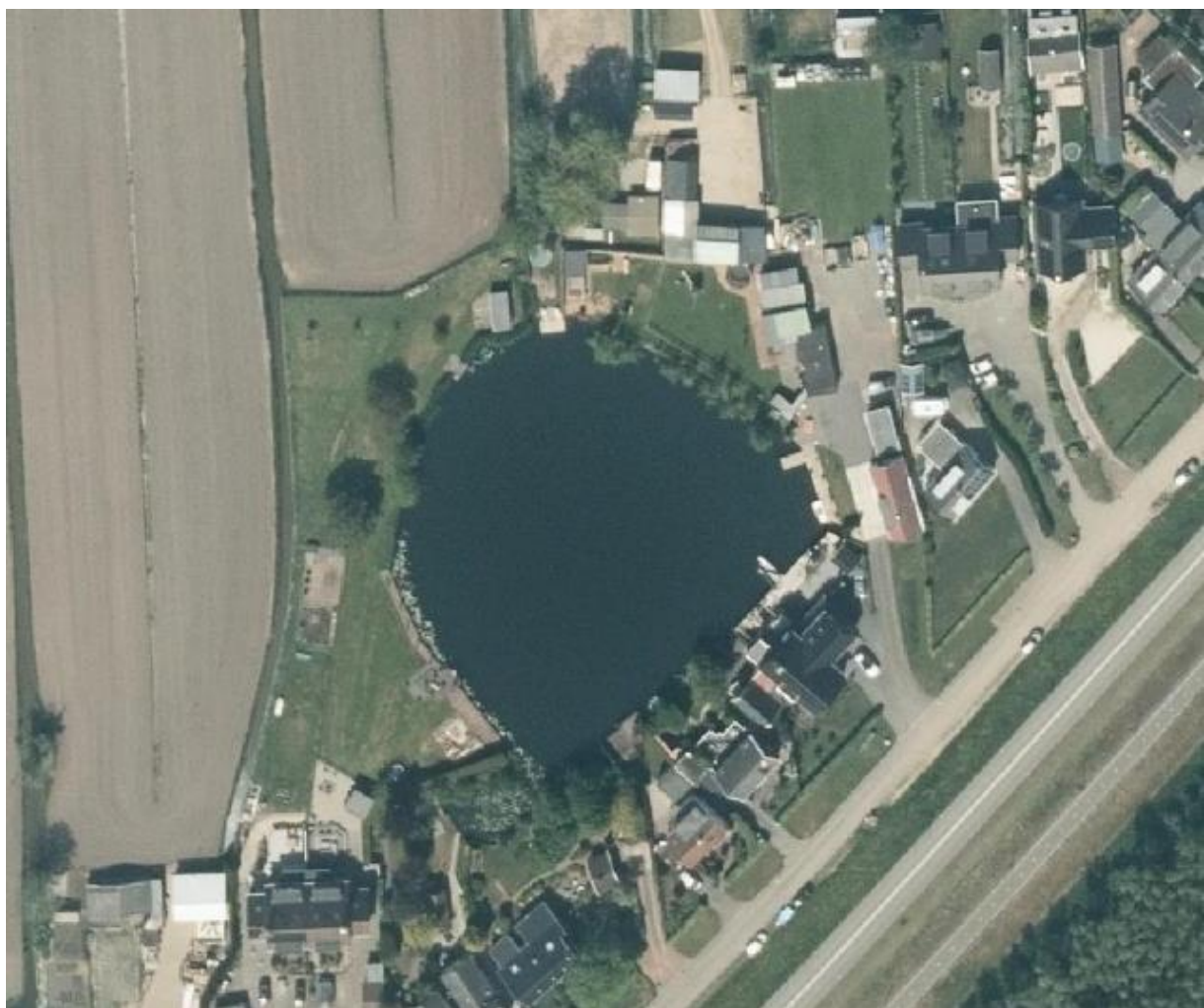


Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels

'Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam'



Planstatus: ontwerp

Datum: 2023-10-03

Plan identificatie: NL.IMRO.0523.BP2023RIVDK144154-ON01

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

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels.....	14
Artikel 3 Wonen.....	14
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2	18
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4	21
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 9	24
3 Algemene regels	27
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 8 Algemene bouwregels	27
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	28
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	29
4 Overgangs- en slotregels.....	30
Artikel 13 Overgangsrecht.....	30
Artikel 14 Slotregel	30

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam' met identificatienummer NL.IMRO.0523.BP2023RIVDK144154-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 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;

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 afwijking

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

1.9 archeologische deskundige

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

1.10 archeologische verwachtingswaarde

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bed & breakfast/gastenverblijf

Het verstrekken van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning of het hoofdgebouw;

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 bestand

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

1.21 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 buitenopslag

Het in open lucht opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

1.31 cultuurhistorische waarde

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

1.32 dagrecreatie

Een vorm van recreatie waaronder begrepen activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 dienstverlening

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

1.36 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;

1.37 erker

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

1.38 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;

1.39 gebouw

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

1.40 gebruik(-en)

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 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;

1.47 kas

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, groenten, bloemen en/of planten;

1.48 kleinschalig kamperen

Het houden van een kampeerterein voor ten hoogste 5 kampeermiddelen binnen een bouwvlak en binnen de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.49 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;

1.50 kwetsbaar object

- a. Woningen, niet zijnde woningen, woonschepen en woonwagens, als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbaar object, onder beperkt kwetsbaar object;
- b. Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. Ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. Scholen;
 3. Gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;

2. Complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
3. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.51 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.52 maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.53 maatvoeringsvlak

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

1.54 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;

1.55 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.56 nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.57 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;

1.58 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.

1.59 ondergeschikte nevenactiviteiten

Een ondergeschikt bestanddeel dat minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang van bedrijfsgebouwen (in m³), in oppervlak van het bouwvlak (in m²) en in omzet bedraagt;

1.60 ondergrond bouwen

Het bouwen beneden het afgewerkte maaiveld;

1.61 onderkomen

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

1.62 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;

1.63 overkapping

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

1.64 paardenbak

Een niet overdekte rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, als dan niet voorzien van een omheining;

1.65 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;

1.66 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;

1.67 prostitutie

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

1.68 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;

1.69 recreatieve doeleinden

Voorzieningen ter zake van recreatie, zoals sportterreinen, ijsbanen, sportverenigingen en daarmee naar de aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, verblijfsrecreatie uitgezonderd;

1.70 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;

1.71 slopen

Het geheel of gedeeltelijk afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.72 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;

1.73 speelvoorziening

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

1.74 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

1.75 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 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. Afvalinzamelsystemen;

1.76 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;

1.77 uitvoeren

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

1.78 verblijfsrecreatie

Een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht in het recreatiegebied verblijft, met dien verstande dat geen sprake mag zijn van permanente bewoning;

1.79 verkoop streekeigen producten

Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt;

1.80 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.81 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;

1.82 weg

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

1.83 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;

1.84 wijziging

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

1.85 wooneenheid

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

1.86 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;

1.87 woning

Een complex van ruimten, dat blijkens 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 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 scheidingsmuren, 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 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, waaronder mede wordt verstaan de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. Behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- c. Tevens een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- d. Tevens inpandige bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inpandige bergruimte';
- e. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. Tuinen en erven;
- g. Paden;
- h. Parkeren op eigen terrein;
- i. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. De goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 7 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 11,5 m bedragen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. De inhoud van een woning ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag niet meer bedragen dan de aangegeven inhoudsmaat;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-eeen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen' zijn vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- j. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij vrijstaande woningen dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder is dan 3 m;
- k. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij twee-aaneengebouwde woningen dient ten minste 1,5 m te bedragen, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder is dan 1,5 m;
- l. Indien op de verbeelding het figuur 'gevellijn' is opgenomen, dient de voorgevel van de woning in de gevellijn te worden gebouwd;

- m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', mag de bestaande maatvoering van hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken niet worden gewijzigd, tenzij het bevoegd gezag een omgevingsvergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering heeft verleend.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Ten aanzien van de in [artikel 3 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 m² voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en 30 m² 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;
- g. In afwijking van het bepaalde onder a tot en met e zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van de in [artikel 3 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.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de afstand van uitbreidingen van woningen en van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat deze afstand ten minste 3 m zal bedragen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied;
- b. [artikel 3 lid 2.2 sub d](#) en [artikel 3 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 3 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 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 m².

3.5.2 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.

3.5.3 Inpandige bergruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inpandige bergruimte' zijn de onderste twee bouwlagen, geheel of gedeeltelijk gelegen beneden peil (als bedoeld in [artikel 1.65 lid a](#)), uitsluitend bestemd voor inpandige bergingen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 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 3 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 m²;
- 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 uitstallingsruimte 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.

3.6.2 Hobbymatige agrarisch houden van dieren

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.2 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 4 Waarde - Archeologische verwachting 2

4.1 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.

4.1.1 Rangorde bestemmingen

Indien de belangen van de in [artikel 4 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Ingeval van een aanvraag voor het oprichten van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk op of in de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden, over een oppervlakte van 100 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 in [artikel 4 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.

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

4.3.1 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 4 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 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.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in [artikel 4 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.

4.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4 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.

4.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4 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.

4.4 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 5 Waarde - Archeologische verwachting 4

5.1 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.

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 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 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 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 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 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 Waarde - Archeologische verwachting 9

6.1 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.

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 10.000 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 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 10.000 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.

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 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.

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](#) Overgangsrecht bouwwerken 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 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 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.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 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.

10.2 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 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 blijkende 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.

12.2 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 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veegplan Rivierdijk 144-154 Hardinxveld-Giessendam'.