



Regels

bestemmingsplan “Tienhoven, Lagewaard 5”

Planstatus: voorontwerp

Datum: 2018-02-26

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPLagewaard5-VO01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf	10
3.1 Bestemmingsomschrijving	10
3.2 Bouwregels	10
3.3 Afwijken van de bouwregels	11
3.4 Specifieke gebruiksregels	12
3.5 Afwijken van de gebruiksregels	12
3.6 Wijzigingsbevoegdheid	12
Artikel 4 Waterstaat - Waterkering	14
4.1 Bestemmingsomschrijving	14
4.2 Bouwregels	14
4.3 Afwijken van de bouwregels	14
3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	18
4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11 Overgangsrecht	19
Artikel 12 Slotregel	20

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Staat van Bedrijfs-activiteiten	Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)	Editie 2009	26-02-2018

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Het plan

Het bestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5' van de gemeente Zederik.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0707.BPLagewaard5-VO01 met de bijbehorende regels.

1.3 De verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 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.

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.8 Aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.

1.9 Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

1.10 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.11 Andere nevenruimten

Ondergeschikte aan de bestemming dienstige bouwwerken, geen bergingen zijnde, zoals ondergrondse bouwwerken.

1.12 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie.

1.13 Archeologische verwachting

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

1.14 Archeologische waarde

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

1.15 Bebouwing

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

1.16 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.

1.17 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.18 Bedrijfsmatige exploitatie

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

1.19 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 Bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.21 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, 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.

1.24 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 en het vergroten van een standplaats.

1.25 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.26 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.27 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.29 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 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.

1.31 Bruto vloeroppervlak

De totale brutovloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van een bepaalde functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, conform NEN 2580.

1.32 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.33 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.34 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.35 Gebouw

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

1.36 Hoofdverblijf

Verblijf dat fungeert als het centrum van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon.

1.37 Kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 Kap

Een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 75°.

1.39 Landschapswaarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.40 Mantelzorg

Het binnen een woning, inclusief bijgebouwen, toestaan van maximaal twee afzonderlijke huishoudens in verband met het bieden van zorg door de bewoners van de woning aan personen die hulpbehoevend zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

1.41 Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, c.q. bovenste rand van een dak.

1.42 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 ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.43 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.44 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

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

1.45 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal één eigen wand.

1.46 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport dan wel het vrij laten loslopen van paarden, meestal als uitloop van een stal.

1.47 Peil

- a. Voor gebouwen die direct aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. In overige gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.48 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.49 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, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.50 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.51 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.

1.52 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.53 Voorgevelrooilijn

De lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan.

1.54 Voorste bouwgrens

De naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de bouwgrens die als zodanig moet worden beschouwd.

1.55 Wijziging

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

1.56 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.57 Wooneenheid

Een zelfstandige woning binnen een één gebouw waarin meerdere woningen zijn gevestigd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot, of vanuit het hart van, een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld;

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De 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.

2.5 Goothoogte dakkapellen

Voor de berekening van de goothoogte tellen dakkapellen niet mee voor zover de breedte van de dakkapel minder bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel waarop de dakkapel is gesitueerd.

2.6 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordende volgende ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf en koelhuis' tevens een opslagbedrijf en koelhuis;
- c. Bedrijfswoningen, waarbij het aantal bedrijfswoningen maximaal het ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven getal bedraagt en ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- d. De uitoefening van huisgebonden beroep met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van deze functie maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 150 m² mag bedragen.
- e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten, laad- en losvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. De bouw- en goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouw- en goothoogte (m)' aangegeven bouw- en goothoogte.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij middels de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- d. De goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
- e. De bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 m;
- f. De hoofdmassa van bedrijfswoningen wordt verplicht voorzien van een kap;
- g. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.

3.2.3 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m² dan wel de bestaande gezamenlijke oppervlakte indien deze meer bedraagt dan 75 m²;
- c. De bouwhoogte van een bijgebouw bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 5 m;
- d. De goothoogte van een bijgebouw bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3 m;
- e. Bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen verplicht te worden voorzien van een kap.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a. Erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie 1,5 m;
- b. Overige erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- c. Toegangspoorten 2 m;
- d. Lichtmasten 9 m;
- e. Straatmeubilair 6 m;
- f. Antennes 5 m;
- g. Tuinmeubilair 2 m;
- h. Windturbines 15 m;
- i. Overkappingen 3 m;
- j. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen voor agro-gerelateerde bedrijven buiten het bouwvlak met dien verstande dat de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10% van het bestaande bebouwde oppervlak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De eventueel aanwezige cultuurhistorisch natuurlijke en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.3.2 Windturbines en silo's

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.4](#) voor:

- a. Windturbines tot een bouwhoogte van maximaal 25 m;
- b. Silo's tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

3.3.3 Inhoud bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) en toestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1.000 m³ mag bedragen met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke en/of

cultuurhistorische waarden, en dat alvorens een besluit tot afwijking wordt genomen, een landschapsdeskundige om advies wordt gevraagd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. Bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers);
- b. Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. Vuurwerkbedrijven;
- d. Inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) in verband met het gebruik van een bedrijfswoning dan wel de daarbij behorende bestaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg maximaal 100 m² bedraagt.

3.5.2 Afwijking ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. Het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of in dezelfde specifieke vorm van bedrijf;
- b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. Voorafgaand aan het verlenen van afwijking advies wordt ingewonnen van een milieudeskundige.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen, door de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen in verband met gewijzigde inzichten of technologische ontwikkelingen met dien verstande dat advies wordt gevraagd aan een milieudeskundige.

3.6.2 Omschakeling bedrijf naar agrarisch

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen van de bestemming in de bestemming 'Agrarisch' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De regels van de bestemming 'Agrarisch' zijn van toepassing met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte niet mag worden vergroot;
- b. De aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;

- c. Uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde fruitteelt of sierteelt bedrijven zijn toegestaan;
- d. De wijziging geen onevenredige hinder tot gevolg mag hebben voor nabijgelegen woningen;
- e. De omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. Het aantal woningen niet mag worden vergroot;
- g. De bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een deskundige ter zake.

3.6.3 Omschakeling bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden na bedrijfsbeëindiging, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, te wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. Het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. In afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen erfbebouwing is toegestaan;
- d. Artikel 19 van het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015) is van toepassing met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.2, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte bijgebouwen bedraagt met een minimum van 75 m² en een maximum van 200 m²;
- e. Buitenopslag niet is toegestaan;
- f. Er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- g. De aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- h. Geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- i. De omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- j. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. De bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. De voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. Het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. Voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- k. De bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een deskundige ter zake.

3.6.4 Verplaatsing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen voor het verplaatsen van het bouwvlak:

- a. De oppervlakte van het bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan de bestaande oppervlakte;
- b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) 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.

4.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd indien de bouw de bodem op welke wijze dan ook geroerd wordt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van [artikel 4 lid 2 sub c](#) beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

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

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.3 Bestaande situatie bij sloop en herbouw

Het bepaalde in [artikel 6 lid 1](#) tot en met [artikel 6 lid 3](#) is uitsluitend van toepassing in geval van sloop en herbouw van hoofdgebouwen inclusief (bedrijfs)woning(en) voor zover de herbouw plaatsvindt op dezelfde plaats, met dien verstande dat [artikel 6 lid 1](#) tot en met [artikel 6 lid 3](#) niet van toepassing zijn in geval van sloop en herbouw van bijgebouwen.

6.4 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. Binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
 1. Direct onder bovengrondse gebouwen, en;
 2. In gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. Een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, bagger en grondspecie met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- b. Een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. Een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. Een gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- e. Een gebruik van ongebouwde gronden voor opslag tot een hoogte van meer dan 4 m;
- f. Een gebruik van de gronden vóór de voorgevellijn van hoofdgebouwen voor opslag, met dien verstande dat te allen tijde de afstand van de opslag tot aan de weg ten minste 10 m dient te bedragen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

8.1.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1.2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

8.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 8 lid 1.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. Het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- e. Het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- f. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder) bemaling.

8.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland.

8.1.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

8.2 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de 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.

8.3 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen van het bepaalde in het plan voor:

- a. Het realiseren van masten voor mobiele telecommunicatie onder de voorwaarden dat:
 - 1. Advieswaarden van de gezondheidsraad in acht genomen te worden.
 - 2. Masten alleen worden toegestaan aan bestaande bouwwerken;
 - 3. Masten zijn niet toegestaan op gronden met de bestemming Agrarisch met waarden;
 - 4. Bij voorkeur uitsluitend masten tot 5 m worden toegestaan in kwetsbare gebieden;

5. Er geen visuele aantasting van betekenis aan een monument optreedt;
- b. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf met uitzondering van maten met betrekking tot het toegelaten grondoppervlak van bouwwerken;
 - c. Een grotere bouwhoogte voor bijgebouwen tot maximaal 6 m;
 - d. Overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
 - e. De bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, met dien verstande dat de inhoud van een zodanig gebouwtje niet meer dan 50 m³ en de hoogte daarvan niet meer dan 4 m zal bedragen, alsmede voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - f. De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de telecommunicatie, met dien verstande dat deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m bedraagt;
 - g. Het toevoegen van de aanduiding specifieke vorm van recreatie – 3;
 - h. Het bouwen van schuilstallen voor vee en paarden buiten een bouwvlak mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De maximale oppervlakte bedraagt 15 m²;
 - 2. De maximale hoogte bedraagt 2.5 m;
 - 3. Er is geen opslag toegestaan;
 - 4. De schuilstal wordt gerealiseerd in de vorm van een overkapping.

9.2 Voorwaarde

Afwijking als bedoeld in [artikel 9 lid 1](#) wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De woonsituatie;
- c. De milieusituatie;
- d. De verkeersveiligheid;
- e. De sociale veiligheid;
- f. Landschappelijke waarden;
- g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Veranderen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, met dien verstande dat deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 11 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel [artikel 11 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

[artikel 11 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzonderingen

[artikel 11 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Tienhoven, Lagewaard 5'