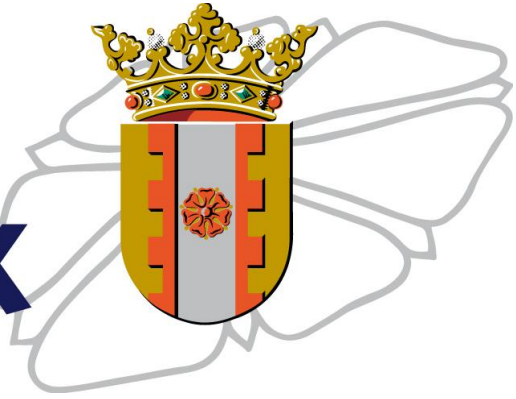


GEMEENTE

Zederik



Regels

bestemmingsplan “Meerkerk, Zouwendijk 68-70 en nabij 143”

Planstatus: voorontwerp

Datum: 2018-07-10

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPMKKzouwendk6870-VO01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin	10
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
3.2 Bouwregels	10
3.3 Specifieke gebruiksregels	10
Artikel 4 Wonen - 1.....	10
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
4.2 Bouwregels	11
4.3 Afwijken van de bouwregels	12
4.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	12
Artikel 5 Wonen - 2.....	13
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
5.2 Bouwregels	13
5.3 Afwijken van de bouwregels	15
5.4 Specifieke gebruiksregels	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	16
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
6.2 Bouwregels	16
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 6	18
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
7.2 Bouwregels	18

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	18
Artikel 8 Waterstaat - Waterberging	20
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
8.2 Bouwregels	20
8.3 Afwijken van de bouwregels	20
8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	20
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	21
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	21
9.2 Bouwregels	21
9.3 Afwijken van de bouwregels	21
3 Algemene regels	22
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 11 Algemene bouwregels	22
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	22
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	25
4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16 Overgangsrecht.....	26
Artikel 17 Slotregel	27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Het plan

Het bestemmingsplan 'Meerkerk, Zouwendijk 68-70 en nabij 143' van de gemeente Zederik.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0707.BPMKKzouwendk6870-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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 bedrijf

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca of detailhandel.

1.8 Aan huis verbonden beroep

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

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 Archeologisch onderzoek

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

1.12 Archeologische verwachting

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

1.13 Archeologische waarde

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

1.14 Bebouwing

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

1.15 Bedrijf

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

1.16 Bestaand

- a. Bij bouwwerken: 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.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 Bruto vloeroppervlak

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

1.28 Dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.29 Detailhandel

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

1.30 Dienstverlening

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

1.31 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.32 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.

1.33 Extensief dagrecreatief medegebruik

Recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

1.34 Gebouw

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

1.35 Hobbymatige agrarische activiteiten

Agrarische activiteiten die geen onderdeel uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf.

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 Landschapsdeskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instelling of persoon met deskundigheid op het gebied van natuur en landschap.

1.40 Landschapswaarden

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

1.41 Natuurwaarden

De aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.42 Nok

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

1.43 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.

1.44 Omgevingsvergunning

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

1.45 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.

1.46 Overkapping

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 Prostitutie

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

1.50 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, 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.

1.51 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 Vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.56 Woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

1.57 Wooneenheid

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

1.58 Zijerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, (voet)paden, in- en uitritten, ongebouwde parkeervoorzieningen, hobbymatig houden van vee, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie 1,5 m
 - 2. Overige erf- en terreinafscheidingen 1 m
 - 3. Toegangspoorten 2 m;
 - 4. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeren

Parkeren op eigen erf is toegestaan met dien verstande dat:

- a. De tuin voorzover gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw een omvang heeft van minimaal 100 m²;
- b. Het aantal parkeerplaatsen niet meer bedraagt dan 2;
- c. Op een verkeersveilige wijze er een toerit tot de openbare weg mogelijk is;
- d. De toerit niet ten koste gaat van een parkeervoorziening gelegen in het openbaar gebied.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen;
- b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. De uitoefening van huisgebonden beroep- of bedrijf met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van deze functie maximaal 30% van het brutovloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag bedragen;
- d. Bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. Maximaal mogen 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen mogen worden gerealiseerd;
 - 2. Er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
- e. Hobbymatig houden van vee;

- f. Bestaande paardenbakken;
- g. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. Met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. De inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 750 m³.
- e. Hoofdgebouwen worden verplicht voorzien van een kap;
- f. In afwijking van sub a mag het bouwvlak aan de zij- en achterkant worden overschreden met 3 meter waarbij het maximaal volume van 750 m³ niet mag worden overschreden.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat niet voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 75 m² mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 5 m;
- e. Bijgebouwen dienen verplicht te worden voorzien van een kap;
- f. in afwijking van sub a mogen ter plaatse van de voorgevel erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. De diepte van de erker ten hoogste 1,5 m mag bedragen gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. De breedte van de erker ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. De bouwhoogte van de erkers niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijn

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen 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. Windmolens voor de waterbeheersing 6 m;
- e. Overkappingen 3 m;
- f. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking vergroting inhoud woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1 sub d](#) en toestaan dat de inhoud van een woning 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 wordt gehoord.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:

- a. De oppervlakte maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 200 m²;
- b. Er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. Er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- d. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4.2 Afwijking paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1 ten behoeve van het toestaan van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. De paardenbak binnen het bestemmingsvlak dan wel indien niet mogelijk direct aansluitend aan het bouwvlak dient te worden gerealiseerd;
- b. De paardenbak wordt achter het verlengde van de voorgevel van de voorste bebouwing gesitueerd;
- c. In het geval van een slagenverkaveling wordt de lange kant van de paardenbak parallel aan de dichtstbijzijnde verkavelingsloot gesitueerd;
- d. De paardenbak wordt niet over sloten gesitueerd;
- e. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- f. De afstand van de paardenbak tot woningen van derden dient minimaal 25 m te bedragen;
- g. Lichtmasten bij paardenbakken niet zijn toegestaan;
- h. De eventueel aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.3 Afwijking bed and breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het uitbreiden van de ter plaatse toegestane bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. Maximaal 5 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;

- b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. Geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen plaatsvindt en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4.4 Afwijking woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. Alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. De te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 500 m³;
- c. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 250 m³;
- d. De bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- e. Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- f. De landschappelijke kernkwaliteiten niet worden aangetast;
- g. De bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals in- en uitritten, erven, tuinen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;
- d. De afstand van hoofdgebouwen (excl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de zijerfscheiding dient van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste 3 meter te bedragen;
- e. De horizontale diepte van het gebouw mag niet groter zijn dan 15 m;
- f. Indien de achtererfscheiding samenvalt met de zijerfscheiding van een aangrenzend perceel dient de afstand van hoofdgebouwen (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de achtererfscheiding van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter en van overige woningen minimaal 1,5 meter te bedragen;

- g. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. Bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. Het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak met een maximum van 75 m² voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
- e. In afwijking van het bepaalde onder d mag het oppervlak bij sloop/nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. De bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. De bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. De bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- g. De bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

5.2.4 Overkappingen

Op deze gronden mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. Overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. De maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van dieper hoofdgebouw toestaan dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd zoals bepaald in [artikel 5 lid 2.1 sub a](#), met inachtneming van het volgende:

- a. Overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend aan de achterzijde toegestaan;
- b. Er een minimale tuindiepte van 10 m resteert gemeten vanuit de nieuwe (achter-)gevel;
- c. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2 sub d](#) voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. Bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- b. Het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.3.3 Ten behoeve van het bouwen tot op de erfgrans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub d](#) en [artikel 5 lid 2.1 sub f](#) voor het bouwen op een kleinere afstand van de erfgrans, met inachtneming van het volgende:

- a. Het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- d. Gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m².

5.4.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. De vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. Verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.

- c. Uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. Opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. De levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. Reclame uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem;

- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 100 m² of meer bedragen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m²;
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 10.000 m² of meer bedragen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 10.000 m²;
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10,000 m²;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een archeologisch onderzoek heeft laten uitvoeren waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waterstaat - Waterberging

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. De waterhuishouding;
- b. De waterberging;
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

8.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 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 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van [artikel 8 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. De waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. Het ophogen van gronden;
- b. Het dempen van watergangen.

8.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van [artikel 8 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vergunning is verleend zoals in [artikel 8 lid 3](#);
- b. Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 8 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de

waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende

waterbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 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.

9.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 9 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van [artikel 9 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Bestaande situatie bij sloop en herbouw

Het bepaalde in [artikel 11 lid 1](#) en [artikel 11 lid 2](#) 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 11 lid 1](#) en [artikel 11 lid 2](#) niet van toepassing zijn in geval van sloop en herbouw van bijgebouwen.

11.4 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 12 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

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

13.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

13.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a. Binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. Binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

13.2.3 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 13 lid 2.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in [artikel 13 lid 2.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel is toegestaan voor bouwwerken;
- c. Het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in [artikel 13 lid 2.2](#) is toegestaan voor bouwwerken.

13.2.4 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 13 lid 2.3](#) wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

13.2.5 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. Andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. Andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijking

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

- a. 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;
- b. Een grotere bouwhoogte voor bijgebouwen tot maximaal 6 m;
- c. 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;
- d. De bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, met dien verstande dat
- e. 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. 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.

14.2 Voorwaarde

Afwijking als bedoeld in [artikel 14 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 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 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.

16.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 16 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel [artikel 16 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

[artikel 16 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 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.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 16 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.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 16 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.

16.2.4 Uitzonderingen

[artikel 16 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Meerkerk, Zouwendijk 68-70 en nabij 143'.