



**Royal  
HaskoningDHV**  
*Enhancing Society Together*

# Bestemmingsplan Heuff-terrein

Planregels



**Documenttitel:** Bestemmingsplan Heuff-terrein  
Planregels

**Status:** Ontwerp

**Datum:** augustus 2023

**Projectnaam:** Heuff-terrein

**Projectnummer:** BH8152

**Opdrachtgever:** Klop Beheer BV en Waterschap Rivierenland

**Referentie:**

**Auteur(s):** JT/FB

**Collegiale toets:** KE

**Datum/paraaf toets:**

**Vrijgegeven door:** FB

**Datum/paraaf vrijgave:**



**Heuff-terrein**

# Inhoudsopgave

<b>Planregels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Natuur	11
Artikel 4 Verkeer	13
Artikel 5 Wonen - 1	14
Artikel 6 Wonen - 2	16
Artikel 7 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1	18
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2	21
Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 4	24
Artikel 10 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie	27
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	29
Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	31
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>33</b>
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 14 Algemene bouwregels	34
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	39
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 19 Overige regels	41
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>43</b>
Artikel 20 Overgangsrecht	43
Artikel 21 Slotregel	44

# Planregels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Heuff-terrein met identificatienummer NL.IMRO.1960.VURHeuffterrein-ONT1 van de gemeente West Betuwe;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 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;

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 archeologische deskundige:

de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

### 1.6 archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

### 1.7 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten;

### 1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik:

- a. bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

### 1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd op zichzelf staand gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

**1.14 bodemverstoring:**

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem;

**1.15 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.16 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met uitsluiting van een kelder en een zolder voor zover die gelet op de bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit onbruikbaar zijn geworden;

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 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;

**1.22 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

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 en die niet een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.23 erfbeplanting:**

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;

**1.24 evenement:**

alle tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke al dan niet periodiek terugkerende activiteiten op of aan de openbare weg, dan wel voor publiek toegankelijk, zoals feesten, markten, braderieën, sportwedstrijden, voorstellingen, optochten en dergelijke;

**1.25 (extensieve) dagrecreatie:**

recreatieve activiteiten, zoals wandelen, die plaats vinden binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

**1.26 extensieve verblijfsrecreatie:**

die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals bijvoorbeeld pensions en bed and breakfast;

**1.27 gebouw:**

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

**1.28 gebruik van het waterstaatswerk:**

benutten van de waterkerende functie van de dijk zodra deze voldoet aan de wettelijk vastgelegde norm voor hoogwaterveiligheid;

**1.29 geschakelde woning:**

een woning waarvan het hoofdgebouw aan minimaal één zijde door middel van een aanbouw of aangebouwde overkapping aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

**1.30 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.31 inrichting:**

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht;

**1.32 kunstwerk:**

een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluisen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten;

**1.33 landschappelijke waarde:**

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

**1.34 natuurterrein:**

particulier terrein dat is opengesteld voor recreatief medegebruik (extensieve dagrecreatie), naast de hoofdfunctie natuur;

**1.35 natuurwaarden:**

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

**1.36 NNN compensatieplan:**

plan dat maatregelen bevat ter compensatie van het verlies aan natuurwaarden binnen het Gelders Natuurnetwerk;

**1.37 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes etcetera;

**1.38 maaiveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

**1.39 opslag, statische(binnen)opslag:**

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Het betreft bijvoorbeeld (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

**1.40 opslag, dynamische (binnen)opslag:**

binnenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf;

**1.41 opslag, buiten opslag:**

buitenopslag van goederen die een regelmatige verplaatsing behoeve vanwege productie en/of handel voor het eigen bedrijf;

**1.42 peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;
- c. in de gevallen waarbij het peil niet bepaald kan worden op basis van de leden a. en b.: een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen peil;

**1.43 perceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.44 prostitutie:**

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

**1.45 ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

**1.46 seksinrichting:**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

**1.47 ter zake deskundige:**

de saab of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige;

**1.48 uitbouw:**

een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw;

**1.49 voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

**1.50 wonen:**

Het gehuisvest zijn in (een) woning(en);

**1.51 woongebouw:**

een gebouw waarin meerdere wooneenheden gevestigd zijn;

**1.52 woning/wooneenheid:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **2.2      bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.3      bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5      breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.6      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.

### **2.7      goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.8      inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.9      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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur (ecologie, flora en fauna) en de bijbehorende natuurlijke groeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – inundatiegebied', voor het behoud en herstel van de taludverflauwing, ten behoeve van het inunderen van de buitenpolder voor een kwalitatieve impuls aan de natuurontwikkeling;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steenovens' voor het behoud en herstel van de steenovens ten behoeve van de natuur, waaronder in het bijzonder vleermuizen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ' voor het behoud en herstel van de schoorsteen als onderdeel van de voormalige steenfabriek;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' voor een volkstuintencomplex;
- g. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. extensieve dagrecreatie.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Uitzondering op het bouwverbod

In uitzondering op het bepaalde in 3.2.1 geldt dat een gebouw gerealiseerd mag worden ten behoeve van het volkstuintencomplex voor onderhoud en berging van materialen en ook ten behoeve van een schuilmogelijkheid voor dieren ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' onder de volgende voorwaarden:

1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4,20 m;
2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 72 m<sup>2</sup>;
3. het aantal bouwwerken mag niet bedragen dan 1.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de bestemming mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

##### 3.2.4 Uitzondering op het bouwverbod

In uitzondering op het bepaalde in 3.2.3 geldt dat bouwwerken gerealiseerd mogen worden onder de volgende voorwaarden:

- a. ten behoeve van bos-, groen en/of natuurbeheer, waarbij eenvoudige voorzieningen voor (extensieve) dagrecreatie zijn toegestaan, waarbij de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer bedragen dan 1 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met betrekking tot deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen;

- b. verblijfsrecreatie (kamperen).

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

#### *3.4.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag binnen deze bestemming de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en/of diepwoelen van de bodem van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,40 m onder maaiveld;
- b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om het vervangen een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- f. het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- g. het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
- h. het verwijderen van onverharde wegen/paden, alsmede het aanleggen/verharden van wegen/paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *3.4.2 Uitzonderingen*

Het in 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. die in het kader van de uitvoering van het project Dijkversterking Gorinchem - Waardenburg plaatsvinden.

#### *3.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de betrokken bos-, groen- en/of natuurwaarden, inclusief de bijbehorende abiotische waarden;
- b. alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.



## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. (extensieve) dagrecreatie;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van palen, portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## Artikel 5      Wonen - 1

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in vrijstaande woningen, zijnde uiterwaardwoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of bedrijf aan huis zoals opgenomen in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijven, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis en/of bedrijf aan huis, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- b. erven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', de gronden niet zijn aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Vergunningsvrije bouwwerken zijn daarmee niet toegestaan;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Artikel 19 onder 19.1, waarnaast ten behoeve van het beroep aan huis en/of bedrijf aan huis minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd dient te worden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2      Bouwregels

#### 5.2.1    Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 5.2.2    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde uiterwaardwoningen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en moet bestaan uit twee geschakelde vergelijkbare bouwvolumes, waarbij het vloerpeil 5,60 m + NAP bedraagt;
- b. met dien verstande, dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van een extra woning is niet toegestaan;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelrooilijn;
- d. in verband met de ligging binnen het plasbrandaandachtsgebied moet bij de bouw worden voldaan aan het bepaalde in paragraaf 2.3, artikel 2.5 tot en met 2.9 van het Bouwbesluit 2012;
- e. in verband met het vervoer gevaarlijke stoffen over Betuweroute en rivier de Waal moet het hoofdgebouw worden voorzien van een centraal handmatig afschakelbaar ventilatiesysteem;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,40 m ten opzichte van vloerpeil;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m ten opzichte van vloerpeil;
- h. het verschil in bouwhoogte tussen de geschakelde bouwvolumes van de woning moet minimaal 1,50 m bedragen;
- i. de dakhelling bedraagt minimaal 10° en maximaal 60°, met dien verstande dat maximaal 1/3 van het bouwoppervlak van de woning als plat dak mag worden uitgevoerd, waarbij de bouwhoogte van het platte dak overeenkomt met de maximale goothoogte;
- j. een woning mag worden voorzien van een terras aansluitend op de woning met een maximale oppervlakte van 1/3 deel van de oppervlakte van de uiterwaardwoning, waarbij het vloerpeil terras overeenkomt met het peil van de woning;

### 5.2.3 *Bijgebouwen*

Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

## 5.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen.

## Artikel 6 Wonen - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in vrijstaande woningen, zijnde dijkwoningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of bedrijf aan huis zoals opgenomen in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijven, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis en/of bedrijf aan huis, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;  
met de daarbij behorende:
- b. erven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken', de gronden niet zijn aan te merken als achtererfgebied, zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Vergunningsvrije bouwwerken zijn daarmee niet toegestaan;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Artikel 19, onder 19.1, waarnaast ten behoeve van het beroep aan huis en/of bedrijf aan huis minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd dient te worden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, zijnde dijkwoningen, gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het vloerpeil bedraagt minimaal 8,25 m + NAP;
- c. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van een extra woning is niet toegestaan;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m ten opzichte van vloerpeil;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 m ten opzichte van vloerpeil;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;
- h. realisering van een uitpandig balkon:
  1. bedraagt de maximale oppervlakte bij haaks op de dijk geplaatste woningen 24,5 m<sup>2</sup> en bij in de lengterichting van de dijk geplaatste woningen 30 m<sup>2</sup>;
  2. is mogelijk vanaf een peil van 5.30 m +NAP tot en met de eerste verdiepingsvloer;
  3. dient plaats te vinden aan de achtergevel, de naar de rivier gekeerde gevelzijde, met aan één zijde een maximale overstek van 1,50 m ten opzichte van de zijgevel voor een pad naar de achterzijde van de woning.

#### 6.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;

- b. het parkeerdek bij elke woning dient een vloerpeil te hebben, dat overeenkomt met de kruinhoogte van de Waaldijk;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamerbewoning;
- b. seksinrichtingen.

## Artikel 7 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

#### 7.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### 7.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### 7.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag

- zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **7.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

#### **7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

##### *7.5.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### *7.5.2 Verbod niet van toepassing*

Het verbod als bedoeld in 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 7.3.

### 7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 7.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.



## **Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen*

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

#### *8.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### *8.2.3 Bouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 200 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### *8.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een

rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **8.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

#### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

##### *8.5.1 Verboden werken en werkzaamheden*

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### *8.5.2 Verbod niet van toepassing*

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 200 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 8.3.

### 8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 8.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 4

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

#### 9.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### 9.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 5000 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

#### 9.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

#### 9.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 wint het

schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### 9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

#### 9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

##### 9.5.1 *Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### 9.5.2 *Verbod niet van toepassing*

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup>;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 9.3.

### 9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### 9.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 9.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## **Artikel 10 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

### **10.2 Bouwregels**

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden en de doeleinden als genoemd in lid 10.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 m.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in 10.1 nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *10.4.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
- d. het aanleggen van landschapselementen;

#### *10.4.2 Verbod niet van toepassing*

Het verbod als bedoeld in 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *10.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.



## **Artikel 11 Waterstaat - Waterkering**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Gebouwen*

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze bestemming begrepen gronden geen gebouwen worden gebouwd.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.2 om te bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- 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.

### **11.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk 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 aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie -en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### *11.4.2 Advies beheerder waterkering*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

### 11.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld 11.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs, voor waterhuishouding, waterberging, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

### **12.2 Bouwregels**

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van rivierbebakening en bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits in dit kader de Hoofdingenieur Directeur van de Rijkswaterstaat wordt gehoord.



## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 13    Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 14    Algemene bouwregels**

### **14.1    Maatvoering**

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

### **14.2    Bebouwingspercentages**

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met een verleende vergunning tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 15    Algemene gebruiksregels**

### **15.1    Algemene gebruiksregels**

In die gevallen dat het bestaande gebruik, dat in overeenstemming met een verleende vergunning tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de gebruiksregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dat gebruik in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **15.2    Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruiken van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van de verzorgers van paarden;
- f. evenementen tenzij uitdrukkelijk toegestaan.

## Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

### 16.1 natuurwaarden

#### 16.1.1 aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden in het kader van het Gelders Natuurnetwerk.

#### 16.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
  5. het aanleggen van landschapselementen;
  6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
  8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
  9. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien:
  1. uit onderzoek is gebleken dat door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  2. de watersystemen en de waterkwaliteit alsmede de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

### 16.2 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 omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 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.

### 16.3 weidevogelgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- b. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
  5. het aanleggen van landschapselementen;
  6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
  7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
  9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het verbod als bedoeld in sub b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien:
  1. uit onderzoek is gebleken dat door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  2. de watersystemen en de waterkwaliteit alsmede de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

### 16.4 overige zone - accessen

Op de bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inundatiekommen', 'overige zone - accessen' en 'overige zone - verdichtingsvelden' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden

zijn gelegen buiten het bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak van een niet agrarische bestemming, niet zijnde de bestemming 'Bos', 'Natuur', 'Groen' of 'Water', er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie en, indien het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inundatiekommen', de ontwerprichtlijnen Inundatiekom Tielerswaard, zoals benoemd in Bijlage 1 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Tielerswaard, waarover de gemeentelijke commissie adviseert.

#### **16.5 overige zone - kernzone**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernzone' mag worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, met dien verstande dat de opstelling van een beeldkwaliteitsplan verplicht is conform de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 1 bij de regels, Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Tielerswaard en hierover is geadviseerd door de gemeentelijke commissie.

## Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

### 17.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg niet minder mag bedragen dan 10 m, met dien verstande dat:
  1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- b. van deze regels en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens met derden niet minder mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:
  1. de afwijking stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  2. er geen onevenredige hinder ontstaat voor omliggende functies.
- c. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- e. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevellijn of voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 18    Algemene wijzigingsregels**

### **18.1    Wijzigen Waarde - Archeologie 1/2/3/4**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### **18.2    Wijziging naar de bestemming Bos, Natuur en/of Water**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen dit bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, natuur en/of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden voor de realisatie van waterberging, de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones en/of landschappelijk raamwerk ten behoeve van bos- natuur- of landschapscompensatie aansluitend aan deze zones.
- b. De wijziging pas plaatsvindt nadat aankoop/overdracht in voldoende mate is verzekerd of al heeft plaatsgevonden.
- c. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de aanwezige gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. Indien en voor zover door wijziging de nieuwe bestemming ' Bos, Natuur en/of Water' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 19 Overige regels

### 19.1 Parkeren

#### 19.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie binnen de bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat:
  1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
  2. voldaan wordt aan de in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen' gehanteerde normen voor het 'buitengebied'.
- b. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoeringen:
  1. Haaksparkeren: Lengte 5,0 m, breedte 2,5 m, met dien verstande dat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar dient te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen, dat wil zeggen minimaal 5 m achter een insteekvak voor haaksparkeren.
  2. Langsparkeren: Vaklengte 6,0 m, breedte 1,8 m.
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

#### 19.1.2 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen moet zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte.

#### 19.1.3 Afwijken

##### a. Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.1 onder mits:

1. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, en met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

##### b. Geheel of gedeeltelijk afwijken parkeereis

Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeereis toestaan. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

1. Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project;

2. Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is (o.a. op grond van planeconomische overwegingen) om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

c. Vrijstelling parkeereis

Als een ontwikkeling uit economisch oogpunt of uit het oogpunt van milieu, hinder of woonomgeving door de gemeente bijzonder gewenst is, kan volledige vrijstelling van de parkeereis worden verleend. Deze volledige vrijstelling wordt alleen in zeer uitzonderlijke gevallen verleend en een verzoek daartoe wordt uitvoerig gemotiveerd. Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt in ieder geval aangetoond dat het niet mogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen en dat er evenmin mogelijkheden bestaan om de parkeereis geheel of gedeeltelijk in de openbare ruimte op te lossen.

d. Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.3, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

e. Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1.1 onder b en 19.1.2 onder a, mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **19.2 Samenloopregeling dubbelbestemmingen**

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor twee of meer dubbelbestemmingen, mogen, daar waar de dubbelbestemmingen samenvallen, op grond van de ene dubbelbestemming geen bouwwerken, werken of werkzaamheden worden toegelaten indien deze op grond van één van de andere dubbelbestemmingen niet toelaatbaar zijn.

## **19.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduïd op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 20 Overgangsrecht

#### 20.1 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 lid 20.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 20.1 sub 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 overgangsregels van dat plan.

#### 20.2 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 in lid 20.2 sub 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 in het lid 20.2 sub 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. Lid 20.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 21 Slotregel**

### **21.1 Citeertitel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Heuff-terrein.