**Bestemmingsplan**
**'IJsselgaarde**
**Ouderkerk aan den IJssel'**

REGELS
Juni 2023

Buro Kours Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling ☐ Tel 06 466 27 079 ☐ www.burokours.nl

| | |
|---|---|
| Titel | : Bestemmingsplan<br>'IJsselgaarde<br>Ouderkerk aan den IJssel' |
| Kenmerk | : NL.IMRO.1931.BP2108BG054-VG01 |
| Gemeente | : Krimpenerwaard |
| Vastgesteld d.d. | : |
| Ontwerp | : 23 september 2022 |
| Voorontwerp | : 25 november 2022 |

*Versie 22 juni 2023*


Auteur : F.G.P. Savelkouls
Buro Kours
Versterplein 1
5262 AA Vught

INHOUDSOPGAVE


**1. INLEIDENDE REGELS 8**

Artikel 1. Begrippen 8
Artikel 2. Wijze van meten 13

**2. BESTEMMINGSREGELS 14**

Artikel 3. Groen 14
Artikel 4. Verkeer 16
Artikel 5. Wonen 17
Artikel 6. Water 21
Artikel 7. Waarde – Archeologie 3 23

**3. ALGEMENE REGELS 26**

Artikel 8. Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 9. Algemene bouwregels 26
Artikel 10. Algemene gebruiksregels 27
Artikel 11. Algemene aanduidingsregels 28
Artikel 12. Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 13. Algemene wijzigingsregels 30
Artikel 14. Overige regels 31

**4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 32**

Artikel 15. Overgangsrecht 32
Artikel 16. Slotregel 32
BIJLAGEN 33

BIJLAGE 1. STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN
BIJLAGE 2. INRICHTINGSPLAN
BIJLAGE 3. VERLOOP TIJDELIJKE ONTSLUITINGSWEG
BIJLAGE 4. BEPLANTINGSPLAN
BIJLAGE 5. MAATVOERING

# 1. INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1.Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 Bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1931.BP2108BG054-VG01 met de bijbehorende regels.

**1.2 Aan- en uitbouw**
Een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.3 Aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarmee ingevolge dit bestemmingsplan, 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 Ander bouwwerk**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde

**1.6 Archeologisch onderzoek**
een onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

**1.7 Archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met (kennis en de studie van) de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

**1.8 Bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.9 Bebouwingsgrens**
Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

**1.10 Bebouwingspercentage**
Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd.

**1.11 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de

aard (qua milieu planologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**1.12 Beroepsmatige activiteiten aan huis**
Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen terrein dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

**1.13 Bestaand**

a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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;
b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**1.14 Bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 Bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak van gronden met eenzelfde bestemming.

**1.16 Bevoegd gezag**
Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.17 Bijbehorend bouwwerk**
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

**1.18 Bijgebouw**
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.19 Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

**1.20 Bouwgrens**
De grens van een bouwvlak;

**1.21 Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.22 Bouwperceelsgrens**
De grens van een bouwperceel;

**1.23 Bouwrijp maken**
Het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etc. en het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen en van grondwerken (met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven, alsmede het vrijmaken van zich in en op de grond bevindende resten, zoals funderingen, puin en dergelijke en de aanleg van de noodzakelijke water- partijen), de aanleg van de riolering, met inbegrip van bijbehorende werken, de aanleg van kabels en leidingen.

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

**1.25 Bouwwerk**
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.26 Cultuurhistorische waarde**
Belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

**1.27 Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

**1.28 Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.29 Gevellijn**
De als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

**1.30 Hoofdgebouw**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.31 Huishouden**
Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

**1.32 Nutsvoorzieningen**
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.33 Ondergronds bouwwerk**
Een gebouw, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

**1.34 Onderkomen**
Een voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover deze niet als bouwwerk is aan te merken.

**1.35 Peil**
a. voor gebouwen niet op of langs een dijk:
    1. voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
    2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
b. voor andere bouwwerken:
    1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

**1.36 Permanente bewoning**
Gebruik van een woonadres als bedoeld in de Wet basisregistratie personen (Wet Brp), waaronder wordt verstaan:
- het gebruik van het woonadres als hoofdverblijf, dat wil zeggen dat het adres het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van de bewoner;
- het in de periode van 180 dagen ten minste de helft van die tijd ter plaatse nachtverblijf houdt, terwijl betrokken niet elders daadwerkelijk over een woonadres beschikt.

**1.37 Plangrens**
De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

**1.38 Prostitutie**
Het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.

**1.39 Seksinrichting:**
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.40 Uitbouw**
Een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.41 Voldoende parkeergelegenheid**
Parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s), dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

**1.42 Voorgevel**
De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.43 Woning/ wooneenheid**
Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2.Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**
Vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens.

**2.2 De bebouwde oppervlakte**
Van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

**2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil 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.

**2.4 De dakhelling**
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

**2.6 De 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.

**2.7 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.

**2.8 Aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
Bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.

**2.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**
Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

# 2. BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3.Groen

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen, waaronder landschapselementen en gebruiksgroen zoals fruitbomen en moestuinen en een natuurvriendelijke oever zoals opgenomen in bijlage 4;
b. Speelvoorzieningen;
c. straatmeubilair;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen, toegangen tot aanliggende tuinen;
f. berging/ kas voor kleinschalige opslag collectieve tuin;
g. overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

**3.2 Bouwregels**

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

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de in 3.1 lid f genoemde kas/ berging ten behoeve van de collectieve tuin van maximaal 15m2 en een maximale bouwhoogte van 3m;
b. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde bestemming worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 1,5 meter;
c. het oprichten van erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde onder lid b, geldt voor speeltoestellen geen maximale bouwhoogte.

**3.3 Specifieke gebruiksregels**

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

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

*3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
b. het aanbrengen van verharde wegen en/of paden en andere oppervlakteverhardingen.

*3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen, waaronder in ieder geval verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
c. reeds in uitvoering dan wel vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. bedoeld zijn in lid 3.4.1 onder a zolang deze de in lid 3.1 omschreven waarden van deze gronden niet aantasten.

*3.4.3 Voorwaarden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke inpassing niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel daarvan niet onevenredig worden of zullen worden verkleind.

# Artikel 4.Verkeer

**4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wegen, met een verkeers- en verblijfsfunctie en de daarbij behorende voorzieningen waaronder een uitkijkpunt met vlonder, steiger of brug;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. (ondergrondse) afvalcontainers;
e. speelvoorzieningen, straatmeubilair;
f. groenvoorzieningen,
g. nutsvoorzieningen en gemalen;
h. toegangspalen aan de entree van het woongebied
i. grondkerende voorzieningen.

**4.2 Bouwregels**

*4.2.1 Gebouwen*

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 10 m² per voorziening.

*4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde bestemming worden gebouwd waaronder (ondergrondse) afvalcontainers, wegwijzers, lichtmasten en informatieborden, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5m;
b. De bouwhoogte van toegangspalen van de entree van het woongebied mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
c. Het realiseren van een terreinafscheiding binnen de bestemming Verkeer anders dan de toegangspalen zoals vermeld onder b is niet toegestaan;
d. In uitzondering van het bepaalde onder c is een grondkerende constructie toegestaan van maximaal 1.20m hoog zoals opgenomen in bijlage 5

*4.2.3 Bereikbaarheid hulpdiensten*

Het bevoegd gezag kan aanvullende voorwaarden opleggen ten aanzien van het oprichten en/ of de situering van bouwwerken en/of gebouwen zoals genoemd in artikel 4.2.1 en 4.2.2 in verband met de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten.

# Artikel 5.Wonen

**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.1;

alsmede

b. wegen met een verblijfsfunctie en de daarbij behorende voorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. Straatmeubilair, speelvoorzieningen;
f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. Nutsvoorzieningen en gemalen;
h. tuinen, erven;
i. groenvoorzieningen;
j. bij de bestemming behorende voorzieningen;
k. bescherming, behoud en ontwikkeling van ecologische waarden.

**5.2 Bouwregels**

*5.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen het plangebied mogen maximaal 31 woningen worden opgericht;
c. binnen een woning is één wooneenheid toegestaan, na realisatie van de woningen is het splitsen van woningen in meerdere wooneenheden niet toegestaan;
d. binnen een bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht:
    1. ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- vrijstaand': vrijstaande woningen;
    2. ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
    3. ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- halfvrijstaand': halfvrijstaande woningen;
    4. ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- driekapper: drie-onder-één-kapwoningen in de hoedanigheid van twee hoekwoningen en één tussenwoning;
e. de inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 650m$^3$;
f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- vrijstaand' maximaal 750m$^3$;
g. indien op de verbeelding een gevellijn is weergegeven, dient de voorgevel van een hoofdgebouw in of achter deze gevellijn gebouwd te worden;
h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5m. Indien in bijlage 5 een andere maximale goothoogte is aangegeven, dan geldt deze hoogte als maximale goothoogte;
i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

*5.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Bij woningen mogen binnen en buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. Deze ten minste 1 m achter (het verlengde van) de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gerealiseerd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel, waaronder verstaan erkers en ingangspartijen, bij vrijstaande, drie-onder-één-kapwoningen of halfvrijstaande woningen toegestaan mits:
    1. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
    2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning;
    3. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 3 m.
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 m boven de eerste verdiepingsvloer, met een maximum van 4 m;
e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 4m;
f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 5 m;
h. Indien in bijlage 5 een andere maximale bouw- of goothoogte is aangegeven, dan geldt deze hoogte als maximum.

*5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder erf- en terreinafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 1 meter op de gronden vóór (het verlengde van) de voorgevel;
b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht,
e. indien in bijlage 5 een afwijkende maximale maatvoering is aangegeven, dan geldt deze maximale maatvoering.

*5.2.4 Gebouwen van algemeen nut*

a. op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
c. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 10 m² per gebouw.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

*5.3.1 Situering hoofdgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 lid g ten behoeve van een andere situering van het hoofdgebouw op het perceel indien zulks vanuit stedenbouwkundig of milieuhygiënisch oogpunt of om redenen van algemeen belang gewenst of toelaatbaar is en geen afbreuk wordt gedaan aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

*5.4.1 Beroepsmatige activiteiten aan huis*

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits:

a. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend in woningen en/of bijbehorende bouwwerken;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de woning met een maximum van 50 m²;
c. het gebruik geen detailhandel betreft;
d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
e. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

*5.4.2 Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 is het in strijd met de bestemming om:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken anders dan als (huishoudelijke) bergruimte of stalling van voertuigen;
b. de woning en bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
c. het dempen van watergangen.

## 5.5 Voorwaardelijke verplichting

*5.5.1 Sanering*

Het gebruik en/ of het laten gebruiken van gronden conform de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, na het volledig uitvoeren van een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemsaneringsplan, geschikt is voor het beoogde gebruik als woonfunctie.

*5.5.2 Aanleg landschapselementen*

Binnen 12 maanden na het gereed melden van de bouw van de woningen dienen de landschapselementen zoals weergegeven in bijlage 4 van de planregels te zijn aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden.

*5.5.3 Bouwwerkzaamheden*

Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt slechts verleend indien is aangetoond dat bij de bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van geluidsarme en trillingsarme heitechnieken en wordt voldaan aan de voorschriften uit Hoofdstuk 8 uit het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft in ieder geval veiligheid in de omgeving, voorkomen van schade aan omliggende percelen, voorkomen van onevenredige geluids-, trillings- en stofhinder.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

*5.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 5.4.2 onder b en met een omgevingsvergunning het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis toestaan, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de woning met een maximum van 50 m²;
b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
c. de bedrijfsactiviteiten vallen onder maximaal milieucategorie 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel een in aard en omvang hiermee gelijk te stellen milieu-uitstraling hebben;
d. het gebruik geen detailhandel betreft;
e. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
f. er geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
g. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving;
h. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner;
i. geen buitenopslag plaatsvindt.

*5.6.2 Dempen en aanleggen van watergangen*

a. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 onder c en met een omgevingsvergunning het dempen van watergangen toestaan, mits:
    1. Het te dempen water wordt gecompenseerd met een nieuw te graven watergang met ten minste hetzelfde bergend vermogen;
    2. Voor de werkzaamheden een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is verkregen en deze worden uitgevoerd conform de voorwaarden in de ontheffing Wet natuurbescherming;
    3. Ten aanzien van de effecten van de werkzaamheden op de waarden zoals genoemd onder artikel 5.1 onder k kan het bevoegd gezag advies inwinnen van een ecoloog.

# Artikel 6.Water

**6.1 Bestemmingsomschrijving**
De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterpartijen en waterlopen, zoals sloten, watergangen, taluds, bermstroken, (natuurvriendelijke) oevers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen;

alsmede

b. bescherming, behoud en ontwikkeling van ecologische waarden.

**6.2 Bouwregels**
Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
c. het aanleggen van steigers, vlonders of bruggen is niet toegestaan.

**6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
*6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*
Het is verboden op of in de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend (af)graven, verleggen van watergangen, aanpassingen aan dammen, woelen, mengen, diepploegen en egaliseren;
c. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
d. het aanleggen van bovengrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

*6.3.2 Uitzonderingen op uitvoeringsverbod*
Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

*6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*
De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuurwaarden van de gronden alsmede de waterhuishoudkundige functie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast en voor de werkzaamheden een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is verkregen en deze worden uitgevoerd conform de voorwaarden in de ontheffing Wet natuurbescherming.

*6.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning*

a. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard omtrent het criterium als bedoeld in lid 6.3.3;

b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen van een ecoloog omtrent het criterium als bedoeld in lid 6.3.3;
c. Uitvoering van aanlegwerkzaamheden zoals genoemd onder 6.3.1 vindt plaats onder ecologische begeleiding.

**6.4 Natuurvriendelijke oever**

Binnen de bestemming water dient een natuurvriendelijke oever met minimaal aan één zijde een talud van minimaal 1:4 te worden aangelegd, onderhouden en duurzaam in stand gehouden zoals ingetekend in het beplantingsplan (toegevoegd in bijlage 4 van deze planregels).

## Artikel 7.Waarde – Archeologie 3

**7.1 Bestemmingsomschrijving**
De voor Waarde – Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met dijk en polderlinten en molenplaatsen, waarbij de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

**7.2 Bouwregels**
Voor het bouwen gelden de volgende regels

*7.2.1 Verbod*
Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie 3' mede bestemde gronden.

*7.2.2 Uitzonderingen*
Het in lid 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

**7.3 Afwijken van de bouwregels**
*7.3.1 Afwijken*
Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.3.2 aan de vergunning.

*7.3.2 Beperkingen*
Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

*7.3.3 Advies*
Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

**7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
*7.4.1 Verbod*
Het is verboden om op de voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het veranderen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

*7.4.2 Uitzonderingen*
Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;

f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*7.4.3 Toetsingscriteria*
De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:
a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.4.4 aan de vergunning.

*7.4.4 Beperkingen*
Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

*7.4.5 Advies*
Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

**7.5 Wijzigingsbevoegdheid**
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

# 3.ALGEMENE REGELS

## Artikel 8.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 9.Algemene bouwregels

**9.1 Overschrijding bouwgrenzen**

*9.1.1. Bouwregels*

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt;
c. gevel en kroonlijsten, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
e. het realiseren van kelders is niet toegestaan.

*9.1.2. Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan afwijken van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen en een overschrijding toestaan met ten hoogste 1 m, indien het betreft:

a. toegangen van bouwwerken;
b. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
d. erkers, balkons en galerijen;
e. of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwwerken.

mits de overschrijding het verkeersveilig gebruik van de aanliggende gronden met de bestemming 'Verkeer' en de toegankelijkheid van het plangebied door hulpdiensten niet belemmert.

**9.2 Voorwaardelijke verplichting bouwweg**

*9.2.1 Aanleg en gebruik tijdelijke bouwweg*

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan uitsluitend worden verleend indien de tijdelijke ontsluitingsweg zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze planregels is aangelegd;
b. Indien voorafgaand aan de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen reeds (grond)werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden, waarbij (vracht)verkeer wordt ingezet, dient de aanleg van de tijdelijke ontsluitingsweg zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze planregels voorafgaand aan deze werkzaamheden te zijn aangelegd;

c. Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en/ of grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden binnen het plangebied, is uitsluitend toegestaan mits het bouwverkeer, waaronder in ieder geval het aan- en afvoeren van materialen en grond door (vracht)verkeer, de aan- en afrijdroute volgt zoals weergegeven in Bijlage 3 van deze planregels;
d. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de voorschriften uit Hoofdstuk 8 uit het Bouwbesluit 2012 wat betreft in ieder geval veiligheid in de omgeving, voorkomen van schade aan omliggende percelen, voorkomen van onevenredige geluid-, trillings-, en stofhinder;
e. De tijdelijke ontsluitingsweg zoals genoemd onder lid a, dient uiterlijk 3 maanden na het gereedmelden van de bouw te zijn verwijderd.

*9.2.2 Gebruik andere bouwroute*

a. Het gebruik van een aan- en afvoerroute voor (vracht)verkeer in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.1 is slechts toegestaan indien het College van Burgemeester en Wethouders en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard vooraf schriftelijk toestemming hebben gegeven;
b. Bij de afweging zoals bedoeld onder a. dient te worden aangetoond dat als gevolg van de andere aan- en afvoerroute geen onevenredige hinder voor omwonenden ontstaat;
c. Onder b. wordt in ieder geval verstaan dat wordt voldaan aan de voorschriften uit Hoofdstuk 8 uit het Bouwbesluit 2012 wat betreft in ieder geval veiligheid in de omgeving, voorkomen van schade aan omliggende percelen, voorkomen van onevenredige geluid-, trillings-, en stofhinder.

# Artikel 10.Algemene gebruiksregels

**10.1 Strijdig gebruik**

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
b. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan worden in ieder geval aangemerkt:
    1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
    2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
    3. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
    4. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie is niet toegestaan.
c. Het gebruik van een andere aan- en afvoerroute tot het planperceel tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en/of grondwerkzaamheden door (vracht)verkeer dan weergegeven in Bijlage 3 van de planregels;
d. Het bewonen van woningen zonder de primaire bluswatervoorziening zoals bepaald in artikel 10.2.

**10.2 Voorwaardelijke verplichting aanvullende bluswatervoorziening**

Het bewonen van woningen kan uitsluitend plaatsvinden indien binnen het plangebied in aanvulling op de bestaande bluswatercapaciteit tevens een primaire bluswatervoorziening

die voldoet aan het 'Convenant bluswatervoorziening VRHM' met een minimaal debiet van 30 m3/uur en een maximale afstand van 100 meter tot de brandweeringang is gerealiseerd.

# Artikel 11.Algemene aanduidingsregels

**11.1 Vrijwaringszone- Molenbiotoop**

*11.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vrije windvang en het zicht op de molen als landschapsbepalend element.

*11.1.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken en beplanting op de in artikel 11.1.1 bedoelde gronden:

a. tot 100 meter uit het middelpunt van de molen niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen waartoe de molenbiotoop behoort;
b. tussen 100 meter en 400 meter uit het middelpunt van de molen: de maximale hoogte zoals die mogelijk is op grond van de onderstaande berekening:

Hx = X/30 + z

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

- Hx = toegestane hoogte NAP van een bouwwerk op afstand x
- X = afstand van het bouwwerk tot de betreffende molen;
- z = de hoogte NAP van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen;

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane hoogte NAP niet mag worden overschreden.

*11.1.3 Afwijking*

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.2 geldt dat, voor zover de bouwhoogte van een bestaand bouwwerk hoger is dan op grond van het bepaalde onder a of b is toegestaan, de bouwhoogte van vervangende nieuwbouw bouwwerk dat wordt gebouwd ter plaatse van het bestaande bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande bouwwerk.

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

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
b. het ophogen van gronden.

*11.1.5 Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod in artikel 11.1.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;

b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting betreffen die als zij volgroeid is, niet hoger zijn dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte NAP van de gebouwen op hetzelfde bouwperceel zoals in dit plan onder artikel 11.1.2 is toegestaan of dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

*11.1.6 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*
De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig (vrije windvang) en als beeldbepalend element (vrij zicht op de molen). Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de provincie over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en/ of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

## Artikel 12. Algemene afwijkingsregels

**12.1 Overschrijding bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor:

a. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt;
b. een geringe overschrijding van de voorgeschreven bouwhoogte en inhoud van hoofdgebouwen, mits deze voorgeschreven bouwhoogte en inhoud met niet meer dan 10% worden overschreden en mits met de overschrijding een dorpse, landelijke architectonische uitstraling behouden blijft;
c. het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen in bijlage 1, of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
d. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 25 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
e. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
f. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m.

## Artikel 13.Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 $m^3$ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak en/of aanduiding met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

# Artikel 14.Overige regels

**14.1 Werking wettelijke regelingen**
De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

**14.2 Parkeren**
*14.2.1 Algemeen*

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat tevens wordt voorzien in de aanleg van 46 parkeerplaatsen in het gemeenschappelijk woongebied alsmede 13 parkeerplaatsen op eigen perceel zoals weergegeven in bijlage 2 van deze regels;
b. In aanvulling van het bepaalde onder a geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden, slechts wordt verleend indien bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger(s);
c. De onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren;
d. Voor de in bijlage 2 opgenomen parkeerplaatsen op eigen terrein geldt een instandhoudingsplicht.

*14.2.2 Afwijken*
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

*14.2.3 Advies*
Een afwijking als genoemd in 14.2.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

# 4.OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 15.Overgangsrecht

**15.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10 %;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**15.2 Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 16.Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'IJsselgaarde Ouderkerk aan den IJssel'.

# BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Staat van Bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE 2
Inrichtingsplan

BIJLAGE 3
Verloop tijdelijke ontsluitingsweg

BIJLAGE 4
Beplantingsplan

BIJLAGE 5
Maatvoering