bestemmingsplan

Provincialeweg 57 en 58

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0700PROVWEG5758-VSBP*
Datum:	*2 november 2021*
Contactpersoon Buro SRO:	*L. Toppen*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190105*
Opdrachtgever:	*Mevr. van Wijk*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Agrarisch 12
Artikel 4 Tuin - Voortuin 13
Artikel 5 Wonen - Twee-aaneen 14
Artikel 6 Wonen - Vrijstaand 16
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1 18
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 20
Artikel 9 Waarde - Landschap 1 22
Artikel 10 Waarde - Landschap 2 24
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering 27

3 Algemene regels 28

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 13 Algemene bouwregels 28
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 30
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 31

4 Overgangs- en slotregels 32

Artikel 17 Overgangsrecht 32
Artikel 18 Slotregel 32

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Provincialeweg 57 en 58 met identificatienummer NL.IMRO.0321.0700PROVWEG5758-VSBP van de gemeente Houten;

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 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: grondgebonden veehouderij als bedoeld in artikel 1.35, daaronder niet begrepen een paardenfokkerij;
c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) zonder gebruik te maken van daglicht;
h. paardenfokkerij: het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en ponmy's ten behoeve van de fokkerij.

1.7 agrarische deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van land- en tuinbouw.

1.8 agrarische medegebruik

activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, op gronden die niet primair bedoeld zijn voor agrarische doeleinden.

1.9 agrarische nevenactiviteit

een agrarische activiteit die mag worden uitgeoefend, mits de activiteit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (danwel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd;

1.12 bedrijfswoning

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

1.13 beheerdersschuur

een schuur ten behoeve van beheer van de betreffende gronden;

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 beroep- en bedrijf-aan-huis

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

- horecabedrijf,
- prostitutiebedrijf, en
- detailhandelsvestiging, m.u.v. een webwinkel en/of verkoop van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;

1.16 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.20 bodemingreep/bodemverstoring

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 commerciële zaalverhuur

zaalverhuur aan derden, waarbij het onderwerp c.q. het karakter van de bijeenkomst geen raakvlak heeft met het feitelijk hoofdgebruik;

1.29 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.30 detailhandel

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

1.31 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.33 gebouw

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

1.34 gevellijn

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

1.35 grondgebonden landbouw

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van structureel bij het bedrijf behorende gronden;

1.36 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten;

1.37 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.38 horeca

horeca-activiteiten zoals aangegeven in de Staat van Horeca-activiteiten, welke als bijlage deel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan, nader onderverdeeld in categorieën;

1.39 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder 65 graden;

1.40 maaiveld

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.41 onzelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, waarbij het huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.42 opslag

het in bewaring houden van goederen;

1.43 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.44 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

1.45 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.46 peil

a. niveau van het maaiveld;

of

b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling;

1.47 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.48 kinderopvang

het opvangen van kinderen op locatie, al dan niet tegen betaling, waarbij de volgende indeling wordt aangehouden:

a. kleinschalig: maximaal 6 kinderen;
b. middelgroot: 7 tot 30 kinderen;
c. grootschalig: meer dan 30 kinderen.

1.49 locatiespecifiek onderzoek

een door een deskundig bureau opgesteld onderzoek ten behoeve van de onderbouwing voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende functies van fruitboomgaarden, ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in die fruitboomgaarden. Het onderzoek wordt uitgevoerd met inachtneming van de nota gewasbescherming en ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2015.

1.50 prostitutie

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

1.51 prostitutiebedrijf

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

1.52 voorgevel

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

1.53 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel;

1.54 webwinkel

een detailhandelsvestiging waar goederen via het internet of via de telefoon worden besteld en betaald;

1.55 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip, of -ark;

1.56 zelfstandig wonen

het bewonen van een zelfstandige woonruimte;

1.57 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 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 en dakkapellen;

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid 1.6 onder a en b;
b. fruitteelt;
c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
d. bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van een nieuw aan te planten fruitboomgaard;
e. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. er mogen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en paardenbakken, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 1 m.
c. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:
    1. per bouwblak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
    2. een paardenbak is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
    3. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
    4. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
    5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
    6. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
    7. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. prostitutiebedrijven;
    2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
    3. wonen, behoudens bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
    4. commerciële zaalverhuur;
    5. zelfstandige horeca, anders dan genoemd in tabel 3.1.

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

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het nieuw aanplanten van een fruitboomgaard voor zover deze gelegen binnen 50 m van een gevoelige functie;

3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.5.1 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 het van kracht worden van het plan;

3.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in 3.5.1 kan slechts worden verleend indien:

a. ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in lid 3.5.1 a en b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsverguinning middels locatiespecifiek onderzoek, zoals omschreven binnen artikel 1.48 , kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 m van de aan te leggen fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Tuin - Voortuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en verhardingen;
b. erkers, voordeurluifels, kliko-ombouwen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
c. inritten ten behoeve van parkeren;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

a. erkers, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
    2. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming bedraagt;
    3. de erker buiten de hoek van 45 graden van de gevel van de naastgelegen woning blijft (de vrije uitzichthoek wordt uitgezet vanuit het snijpunt van voorgevel en erfgrens);
    4. de maximale diepte van de erker 1,2 m mag bedragen;
b. voordeurluifels, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
    2. de oppervlakte maximaal 2 m² bedraagt;
c. kliko-ombouwen, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte en de bouwhoogte maximaal 2 m² respectievelijk 1,4 m bedraagt;
    2. per woning maximaal 1 kliko-ombouw gerealiseerd mag worden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt de volgende bepaling:

a. tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

Artikel 5 Wonen - Twee-aaneen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroep- en bedrijf-aan-huis;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dagbesteding' het bieden van dagopvang ondergeschikt aan de woonfunctie;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen moeten in de twee-aan-eengebouwde vorm worden gebouwd;
c. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
d. de inhoud van het hoofdgebouw, excl. bijbehorende bouwwerken en excl. ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 660 m^3;
e. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,2 m dan wel de bestaande goothoogte;
f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m dan wel de bestaande bouwhoogte.

5.2.2 Erfbebouwing

5.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m^2;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ bestaande bijbehorende bouwwerken behouden blijven;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

5.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroep- en bedrijf-aan-huis;
b. tuinen, erven en terreinen;
c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen moeten in vrijstaande vorm worden gebouwd;
c. het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
d. de inhoud van het hoofdgebouw, excl. bijbehorende bouwwerken en excl. ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 660 m^3;
e. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,2 m;
f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 m.

6.2.2 Erfbebouwing

6.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m^2;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

6.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 1' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
c. de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m^2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
    4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken.

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

7.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in artikel 7 lid 2 is het verboden op of in de in artikel 7 lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 100 m2 of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het egaliseren van gronden;
d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter;
e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 0,5 m onder peil;

g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder peil.

7.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 zijn uitgezonderd:

a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtrace's.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of;
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

a. naar ligging wordt verschoven; dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel;
c. van de verbeelding wordt verwijderd;
d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
c. de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
    4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken.

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

8.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in artikel 8 lid 2 is het verboden op of in de in artikel 8 lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5.000 m2 of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het egaliseren van gronden;
d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 m;
e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 m onder peil;

g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 m onder peil.

8.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 3.1 zijn uitgezonderd:

a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtrace's.

8.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 3.1 kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of;
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

a. naar ligging wordt verschoven; dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel;
c. van de verbeelding wordt verwijderd;
d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Waarde - Landschap 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk, te weten:
    1. bebouwing op de koppen van de copeverkaveling aan weerszijden van de ontginningslijnen van de Schalkwijkse Wetering en de Waalse Wetering, waarbij de bebouwing de lengterichting van de kavel volgt en licht gedraaid staat ten opzichte van de ontginningswegen. Als totaal is het lint lang en gestrekt in een relatief smal profiel;
    2. een dichtere bebouwing in de kern van het lint, waarbij altijd langs de bebouwing het achterliggende erf, de beplanting en het agrarische landschap te zien is. Meer van de kern af een meer open bebouwingstructuur, waar het agrarische landschap af en toe tot aan de weg doorloopt;
    3. de lengterichting van het lint wordt niet ondersteund met groen, het groene karakter van het lint ontstaat door de inrichting van private tuinen. Aanwezige bomenrijen, houtwallen en singels volgen de lengterichting van de copeverkaveling.
b. hobbymatige paardenhouderijen op bouwvlakken met de bestemming:
    1. Wonen - Twee-aaneen.

9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
9.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 m wordt verbreed;
e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
f. het vellen of rooien van houtgewas;
g. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

9.2.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 9 lid 2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

9.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9 lid 2.1 slechts toelaatbaar, indien:

a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk' (paragraaf 3.3.1) niet in onevenredige mate schaden;
b. deze de natuurwaarden ter plaatse van de bestemming Natuur niet in onevenredige mate schaden;
c. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van het landschap omtrent het bepaalde onder a en b.

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk' (paragraaf 3.3.1), niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:
    1. geen verdere verdichting van het lint buiten de bestaande erven, met uitzondering van de Molenbuurt, de Kaaidijk en het lint Tull en 't Waal waar in beperking verdichting buiten de bestaande erven kan worden toegestaan;
    2. nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen te passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing langs het lint, waarbij het accent ligt op kleinschaligheid en variatie;
    3. nieuwe bebouwing dient in de lengterichting van de verkaveling te worden gerealiseerd, dwars en licht gedraaid ten opzichte van het lint;
    4. het smalle profiel van het lint en de geringe diepte van de bebouwde kavels langs het lint dienen behouden en versterkt te worden;
    5. bij nieuwe bebouwing dient nieuwe erfbeplanting te worden gerealiseerd, passend in het groene beeld van het lint;
    6. nieuwe bebouwing in de aangrenzende polders dient op minimaal 175 m van de achterzijde van het bestaande erf in het lint te worden gerealiseerd;
    7. doorzichten vanaf het lint over het agrarisch landschap blijven gehandhaafd;
    8. nieuwe bomenrijen, houtwallen of singels volgen de copeverkaveling.

Artikel 10 Waarde - Landschap 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de komgronden ten noorden van Schalkwijk en Tull en 't Waal, te weten:
    1. copeverkaveling (110 m breed, 1.250 m lang) op hoger gelegen komgronden;
    2. karakteristieke wilgenbeplanting langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering;
    3. diepe doorzichten vanuit de komgronden ten noorden van Tull en 't Waal over de gehele diepte van de polder tot aan het Amsterdam-Rijnkanaal;
    4. karakteristieke elementen uit de Hollandse Waterlinie zoals het Werk aan de Waalse Wetering en het inundatiekanaal;
    5. naast gebruik als weiland worden de hoger gelegen komgronden tevens gebruikt ten behoeve van de fruitteelt, hetgeen een meer beschut beeld geeft.
b. hobbymatige paardenhouderijen op bouwvlakken met de bestemming:
    1. Wonen - Twee-aaneen.

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

10.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 m wordt verbreed;
e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
f. het vellen of rooien van houtgewas;
g. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

10.2.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 10 lid 2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

10.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10 lid 2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Komgronden ten noorden van Schalkwijk en Tull en 't Waal' (paragraaf 3.3.2 en 3.3.3) niet in onevenredige mate schaden;
b. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van het landschap omtrent het bepaalde onder a.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Komgronden ten noorden van Schalkwijk en Tull en 't Waal' (paragraaf 3.3.2 en 3.3.3) niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:
    1. het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en hogere ligging, voor het opnemen van compacte nieuwe ruimtelijke initiatieven. Initiatieven dragen bij aan het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten. Door te verdichten en tegelijkertijd het meer beschutte karakter van het gebied te versterken, wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Het betreft niet alleen rode initiatieven, ook mogelijkheden voor verdichting met hoge opgaande beplanting zijn goed inpasbaar in dit gebied;
    2. voorwaarden voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Dit geldt tevens voor paden, routes, houtwallen en bomenrijen;
    3. bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting;
    4. nieuw toe te voegen bebouwing ligt in de polder en blijft daarmee op een afstand van minimaal 175 m uit de achterzijde van een huiskavel in de linten. Nieuwe bebouwing mag de karakteristieke doorzichten vanuit het lint over het agrarische landschap niet belemmeren;
    5. landschappelijke elementen kunnen doorlopen tot in het lint, zodat de richting van de copeverkaveling haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft;
    6. nieuw toe te voegen ruimtelijke initiatieven die extra verkeersbewegingen veroorzaken dienen te worden ontsloten via bestaande infrastructuur. de maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het nieuwe initiatief;
    7. nieuwe rode initiatieven voegen zich qua maat en schaal en materiaalgebruik bij de aanwezige bebouwing en de bebouwing dient met structuur, locatie en inrichtingsniveau landschappelijk ingepast te worden;
    8. nieuwe bebouwing is niet toegestaan in de westelijke punt van de komgronden ten noorden van Schalkwijk (Groene Poort), waar de openheid, die de afstand tot het stedelijk gebied aan de overkant van het kanaal benadrukt, behouden dient te blijven;
    9. het gebied direct ten zuiden van de Schalkwijksewetering, grenzend aan de A27, maakt onderdeel van het open en weidse zicht op de polder, hetgeen duidelijk herkenbaar en ervaarbaar dient te blijven. Nieuwe bebouwing en hoog opgaande beplanting is niet toegestaan;
    10. onderdelen van de Hollandse Waterlinie dienen zichtbaar en ervaarbaar te blijven in het landschap.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

11.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 11 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 11 lid 2 sub b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, waartoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en regels worden overschreden door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het gebouw geschiedt en de overschrijding ten hoogste 0,25 m bedraagt.

13.2 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

13.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
d. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

13.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van water omtrent het bepaalde onder a.

13.3 Bestaande afstanden en andere maten

13.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 13 lid 3.1 en artikel 13 lid 3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

13.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 m betreft;

13.5 Wet/wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemeen

a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:
    1. het is verboden de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
    2. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
    3. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
    4. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.
    5. het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
    6. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan.
    7. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

14.2 Beroep- en bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van beroepen- en bedrijven-aan-huis gelden de volgende regels:

a. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m², met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
b. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
c. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
    1. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
    2. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m² aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
e. ieder beroep- of bedrijf-aan-huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. ieder beroep- of bedrijf-aan-huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
g. er zijn maximaal twee beroepen- en/of bedrijven-aan-huis toegestaan per woning.

14.3 Parkeren

a. Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2, voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Houten', of de rechtsopvolger daarvan;
b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:

a. afwijken van de bestemmingsplanregels, zodat zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan worden omgezet, mits:
    1. de omzetting geen onevenredige toename van de verkeersintensiteit tot gevolg heeft;
    2. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, 0,6 parkeerplaats per wooneenheid;
    3. minimaal 5 m² berging aanwezig is per onzelfstandige woonruimte.

15.2 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.3 Vergroten inhoudsmaat woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een (bedrijfs)woning, ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat, met inachtneming van het volgende:

a. de inhoudsmaat van een woning (exclusief bijbehorende bouwwerken) mag worden vergroot tot maximaal 800 m^3;
b. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de onderbouwing voor de vergroting van de inhoudsmaat dient voorzien te worden van een beeldkwaliteitsparagraaf.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht voor 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 vernieuw of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
c. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.2 Overgangsrecht voor gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde in lid 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Provincialeweg 57 en 58 van de Gemeente Houten.