bestemmingsplan

Landelijk gebied, Diefdijk 12

Gemeente: Vijfheerenlanden

Opdrachtgever: Landelijk gebied, Diefdijk 12

Organisatie
wsp

Telefoon
+31 (0)88 910 20 00

Documentnummer
SLM022067

Adres
Geatano Martinolaan 50
6229 GS Maastricht

Datum

Versie
NL.IMRO.1961.bpEDDiefdijk12-VA01

Colofon

Rapporthistorie
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld
Onherroepelijk n.v.t.

Contactgegevens

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM022067	NL.IMRO.1961.bpEDDiefdijk12-VA01	vastgesteld

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
		1 februari 2024	
Geverifieerd door	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
Akkoord projectleider	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
D. Boer			

Inhoudsopgave

Regels 2

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 12
Artikel 4 Wonen 14
Artikel 5 Waarde - Archeologie-2 16
Artikel 6 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie 18
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering 21

Hoofdstuk 3 Algemene regels 23

Artikel 8 Antidubbeltelregel 23
Artikel 9 Algemene bouwregels 24
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 28
Artikel 13 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 31

Artikel 14 Overgangsrecht 31
Artikel 15 Slotregel 32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Diefdijk 12' van de gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1961.bpEDDiefdijk12-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of een 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 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep
een dienstverlenend of kunstzinnig beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan-huis-gebonden (ambachtelijk) bedrijf
het uitoefenen van een (ambachtelijk) bedrijf aan huis, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

1.8 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.9 agrarisch bouwvlak
de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond rond een bestaand agrarisch bedrijf dan wel een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf waarop de bedrijfsbebouwing, waaronder begrepen kassen, sleufsilo's en kuilvoerplaten, dient te worden geconcentreerd.

1.10 agrarisch verwant bedrijf
een bedrijf, dat gezien zijn aard enige relatie heeft met agrarische bedrijvigheid doordat de bedrijvigheid zich richt op het in brede zin houden van dieren of telen en verhandelen/bewerken van plantmateriaal of doordat de bedrijvigheid in hoofdzaak gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven.

1.11 akkerbouwbedrijf
een bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van akkerbouwgewassen in de volle grond.

1.12 ambachtelijk bedrijf
bedrijvigheid, die voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, het vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen, die voornamelijk ter plaatse zijn vervaardigd ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

1.13 archeologische monumenten
terreinen die van algemeen belang zijn wegens de daar aanwezige vóór ten minste 50 jaar vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis of hun cultuurhistorische waarde.

1.14 archeologische waarde
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.15 archeologisch deskundige
de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.16 archeologisch onderzoek
het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.17 bebouwing
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bebouwingspercentage
de in procenten uitgedrukte som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak binnen een bouwvlak c.q. bestemmingsvlak.

1.19 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.20 bedrijfswoning
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein.

1.21 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.22 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

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

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

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

1.29 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, en niet zijnde een vergunningvrij bouwwerk in de zin van de Woningwet.

1.30 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.31 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.32 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

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

1.34 gemeentelijk parkeerbeleid
de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen geldende beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels;

1.35 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 horecabedrijf
een bedrijf dat is gericht op het verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals een hotel, een restaurant, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

1.37 huishouden
Persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.38 kamergewijze verhuur
woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte;

1.39 kampeermiddel
niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.40 landschappelijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.41 mantelzorg
een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.42 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.43 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.

1.44 onzelfstandige woonruimte
woonruimte, die geen eigen toegang heeft en dielke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.45 paardenbak
omheinde gronden, waarop, door middel van het aanbrengen van zand en/of het plaatsen van bouwwerken ten behoeve van de springsport, het trainen van paarden kan plaatsvinden.

1.46 peil
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.47 perceelsontsluiting
een in- en uitrit die ten dienste staat van een (bouw)perceel met als doel dat perceel te verbinden met de dichtst bijliggende openbare weg.

1.48 permanente bewoning
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.49 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.50 seksinrichting
het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.51 stedelijke zone
een gebiedstypering, op basis van de meest actuele CROW publicatie zoals vervalt in bijlage 2 bij de regels, met het onderscheid in 'centrum', 'schil/overloopgebied' en de 'rest bebouwde kom';

1.52 vloeroppervlak
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

1.53 voldoende parkeergelegenheid
Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan het gemiddelde van de CROW kencijfers zoals opgenomen in de rij ‘weinig stedelijk’, aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in de meest actuele CROW publicatie of het gemeentelijk parkeerbeleid;

1.54 voertuigen
fietsen, bromfietsen, gehandicaptenvoertuigen, motorvoertuigen en wagens;

1.55 voorgevel
de naar de openbare weg gekeerde, en op de openbare weg georiënteerde zijde van een gebouw; indien sprake is van een hoeksituatie dan worden de beide gevels die naar de weg zijn gekeerd als voorgevel aangemerkt.

1.56 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn waarin de voorgevel van een gebouw is geplaatst.

1.57 wonen
het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip woning of wooneenheid;

1.58 woning of wooneenheid
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.3 de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren. Indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 1 m, dient het overstek te worden meegerekend in de oppervlakte.

2.4 inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenkant van de gevels en de onderkant van de daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten.

Niet meegerekend worden de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,5 m.

2.5 goothoogte van een gebouw

tussen de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren en:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld;

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), wordt de goot of boeiboord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

2.6 bouwhoogte van een gebouw

tussen het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftkokers, trappenhuizen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, niet zijnde dakterrasafscheidingen, en:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.7 de bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld dan wel het waterniveau ingeval het bouwwerk boven water wordt gebouwd; bij constructies worden de onderdelen in verticale stand meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van agrarische bedrijven, zoals bedoeld in artikel 1 lid 41;

alsmede voor:

b. behoud en versterking van de landschapswaarden door:
    1. het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied;
    2. het in stand houden en versterken van de overgangsgebieden van oeverwal naar komgronden;
    3. het behoud van de karakteristieke verkaveling in de vorm van smalle kavels en een fijnmazig slotenpatroon;
c. behoud en ontwikkeling van de aanwezige zand- en weidevogelsoorten;
d. voor de gronden zijn gelegen binnen een afstand van 2 m uit de bestemming 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' : voor verkeersdoeleinden, waarbij de aaneengesloten verharde oppervlakte, voor zover gelegen binnen deze bestemming, niet meer mag bedragen dan 15 m²;
e. bijgebouwen bij de woningen op de aangrenzende woonbestemming, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ' bijgebouwen';
f. tuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'spcifieke vorm van agrarisch-tuin';

met daaraan ondergeschikt:

g. bed & breakfast waarvoor maximaal 150 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
h. aan-huis-gebonden beroep en bedrijf, waarvoor ten hoogste 100 m² bebouwing in gebruik mag worden genomen;
i. natuur- en milieueducatie waarvoor maximaal 300 m2 bebouwing in gebruik mag worden genomen;
j. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
k. blauwe diensten;
l. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2 Bouwregels

a. Binnen deze bestemming mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht;
b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van terreinafscheidingen met een open constructie met een hoogte van 1 m (voor de voorgevel) dan wel 2 m (overig);
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag één nieuw bijgebouw worden opgericht bij de woning in de voormalige schuur, met een omvang van xx m2 en een max. hoogte van xx m.;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan om de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het (bedrijfsmatig) kweken van bomen, heesters en andere siergewassen;
c. dierenpension/hondenfokkerij.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
b. het graven, dempen, vergroten en/of herprofileren van sloten en kleine oppervlaktewateren;
c. aanbrengen van houtgewas;
d. het aanleggen van boomgaarden/fruitteelt;
e. aanleggen van nieuwe perceelsontsluitingen;

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. die voortkomen uit het Landschappelijke inpassingsplan, in bijlage 3 bij deze regels;
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of een omgevingsvergunning is verleend;
c. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. die het normale beheer en onderhoud betreffen.

3.4.3 Beoordelingscriteria

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend als:

a. door deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, archeologische en/of cultuurhistorische waarden, als omschreven in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;
b. de openheid van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
c. de landschappelijke waarde van het weidekarakter niet onevenredig worden aangetast; hieromtrent wordt een landschapsdeskundige om advies gevraagd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen met aan huis gebonden beroep en bedrijf;

alsmede voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige beeldbepalende bebouwing;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

d. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en bedrijf samenhang met het wonen is toegestaan, voor:
    1. de activiteiten door de bewoner/ster zelf worden uitgeoefend;
    2. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor aan-huis-gebonden beroepen bedrijf niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
    3. er geen detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend;
    4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
    5. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. herbouw is alleen toegestaan indien:
    1. herbouw grotendeels plaatsvindt op de bestaande fundamenten;
    2. de voorgevel van de her te bouwen woning geplaatst wordt in de voorgevelrooilijn;
    3. de bouwzijde (vrijstaand of aaneengebouwd) van de her te bouwen woning niet afwijkt van de bouwzijde van de oorspronkelijke woning;
b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van situering herbouw woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub a ten einde de te herbouwen woning op een andere dan de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak te kunnen oprichten, mits de nieuwe locatie zowel stedenbouwkundig als milieukundig aanvaardbaar wordt geacht.

4.3.2 Bebouwd oppervlak bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het maximale oppervlak aan bijgebouwen te kunnen vergroten, indien de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen reeds meer dan 75 m² bedraagt, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. slechts de helft van het meerdere aan bebouwing dan 75 m², tot een maximum van 150 m², mag worden teruggebouwd;
b. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;

c. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de stedenbouwkundige samenhang;
d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden als omschreven in lid 4.1.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken:

a. voor bewoning van bijgebouwen, niet zijnde aan- en uitbouwen, behoudens voor zover het betreft niet-zelfstandige bewoning van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
b. voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, tenzij:
    1. op grond van het bepaalde in lid 4.1 het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan;
    2. het inpandige berging in bestaande gebouwen, van toercaravans, kampeerauto's, boten en vouwwagens betreft.

4.5 Omgevingsvergunning activiteit slopen van een bouwwerk

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 4.5.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.5.3 Toetsingscriteria

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de ter zake deskundige.

Artikel 5 Waarde - Archeologie-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie-2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m²; een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 5.1 omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
d. de bodem met meer dan 1 m op te hogen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. het archeologisch onderzoek betreffen.

5.3.3 Toetsingscriteria

a. de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien de in lid 5.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
b. bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de vergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
c. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn/de aanwijzing als beschermd rijksmonument is ingetrokken.

Artikel 6 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze universele waarden zijn benoemd in Bijlage 1 Nota Kernkwaliteiten Nationaal Landschapen bestaan in ieder geval uit de volgende waarden:
   1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
      - inundatiegebieden;
      - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groeps- schuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
      - voormalige schootsvelden (visueel open) en Verboden Kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
      - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
      - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
      - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
      - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Gorinchem en Woudrichem;
   2. grote openheid;
   3. groen en overwegend rustig karakter.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, met in achtneming van de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - kernzone' wordt voldaan aan de ontwerp-richtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 1 Nota Kernkwaliteiten Nationaal Landschap.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Overige zone - kernzone

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - kernzone' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, met dien verstande dat de opstelling van een beeldkwaliteitsplan verplicht is conform de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 1 Nota Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en hierover is geadviseerd door de gemeentelijke commissie.

6.3.2 Overige zone - verdichtingsvelden

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - verdichtingsvelden' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden zijn gelegen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak van een niet-agrarische bestemming, niet zijnde de bestemming Bos, Natuur, Groen of Water:

a. er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals benoemd in Bijlage 1 Nota Kernkwaliteiten Nationaal Landschap, waarover de gemeentelijke commissie adviseert.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

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

Binnen de gronden met de aanduiding: Overige zone - kernzone

a. het ophogen van gronden;
b. het verlagen van gronden;
c. het afgraven, verleggen of ophogen van historische polderkades en/of natuurlijke reliëfranden;
d. het aanplanten van permanente hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m²;
e. het vellen of rooien van hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m²;
f. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
g. het verleggen of dempen van watergangen en/of waterpartijen;
h. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Binnen de gronden met de aanduiding: Overige zone - verdichtingsvelden

i. het ophogen van gronden;
j. het verlagen van gronden;
k. het vellen of rooien van hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m²;
l. het verleggen of dempen van watergangen en/of waterpartijen;

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 6.4.1is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder mede wordt verstaan het vervangen of herbeplanten van bestaande fruitteelt of bestaande boomteelt in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, alsmede het egaliseren van gronden;
b. binnen een agrarisch bouwvlak of binnen een niet-agrarisch bestemmingsvlak waarin gebouwd mag worden plaatsvinden;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toetsingscriteria

a. een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 6.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
b. voor het aantonen of er geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden en/of functies wordt, ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - kernzone', advies ingewonnen bij de gemeentelijke commissie, die in hun beoordeling de

kernkwaliteiten en ontwerprichtlijnen, zoals benoemd in Bijlage 1 Nota Kernkwaliteiten Nationaal Landschap betrekken.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering, bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

7.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 9 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming, waarmee de betreffend dubbelbestemming samenvalt, mits:

a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad (de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering niet wordt belemmerd);
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen activiteit(en) het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
c. het graven van sleuven.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken.

7.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiervoor worden Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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 Bestaande afstanden en maten

a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, breedte, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de overschrijding als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, met dien verstande dat dit niet van toepassing is:
   1. ingeval er bij de bestemming Wonen reeds meer dan 75 m² aan bijgebouwen aanwezig is;
   2. op voormalige agrarische bouwvlakken ingeval er sprake is van hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking, als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
c. Ingeval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen ruimten gelden de volgende bepalingen:

a. het bouwen van ondergrondse bedrijfsruimten is uitsluitend toelaatbaar op agrarische bouwvlakken/bouwsteden;
b. de bouw van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een woning is uitsluitend toelaatbaar voor zich op het bouwvlak een woning bevindt;
c. voor het bouwen van ondergrondse bedrijfsruimten geldt het volgende:
   1. de bouwhoogte van een ondergrondse ruimte mag niet meer dan 4 m bedragen;
   2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte die voor het betreffende bouwvlak/de betreffende bouwstede toelaatbaar is;
d. voor het bouwen van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een woning geldt het volgende:
   1. de bouwhoogte van een ondergrondse ruimte mag niet meer dan 3 m bedragen;
   2. ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toelaatbaar onder de woning of onder de bijgebouwen behorende bij de woning;
   3. de bijbehorende voorzieningen voor licht- en luchttoetreding dienen gesitueerd te zijn aan de van de weg afgekeerde zijde van het gebouwe; aan de niet van de weg afgekeerde zijde(n) van het gebouw zijn binnen een strook van 1 m vanuit de bovengrondse voorgevel voorzieningen voor licht- en luchttoetreding voor ondergrondse ruimten toegestaan tot maximaal 25% van de breedte van de desbetreffende geven.

9.4 Afstand bebouwing tot wegen

9.4.1 Afstanden en zichthoeken

a. Bij het oprichten van bebouwing langs wegen dient een afstand van 15 m in acht te worden genomen, gemeten vanaf de as van de (dichtbij gelegen) rijbaan.
b. Bij aansluiting dan wel kruising van wegen dienen de uitzichthoeken ten behoeve van het wegverkeer te worden vrijgehouden van bebouwing.

9.4.2 Afwijken via omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1 onder a, mits:
    1. het een bouwperceel betreft, waarop reeds ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bebouwing aanwezig is welke afwijkt van de in lid 9.4.1. genoemde afstandsmaten;
    2. de situering van de bebouwing, in afwijking van de in lid 9.4.1 genoemde afstandsmaten, uit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur verdient;
    3. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd blijft;
    4. voor het verlenen van de omgevingsvergunning de beheerder van de weg wordt gehoord.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1 onder b, mits de verkeersdeskundige van de gemeente oordeelt dat de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidszone-weg

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat de bouw van nieuwe woningen ingevolge planwijziging of afwijking of de herbouw van woningen elders op het bouwvlak – ter beperking van geluidshinder – niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone-weg'.
De bouw van nieuwe woningen binnen deze zone kan uitsluitend worden toegestaan indien:

a. uit geluidsberekeningen blijkt dat op die afstand aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt voldaan;
b. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico vanwege wegen niet wordt overschreden.

10.2 Landschappelijke inpassing

a. Gronden met de aanduiding 'Landschappelijke inpassing' zijn bedoeld voor het realiseren van de landschappelijke inpassing, conform het plan dat in bijlage 3 bij deze regels is gevoegd.
b. Het plan voor de landschappelijke inpassing moet binnen een jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Gebouwen van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling in dit plan kan worden afgeweken, afwijken van het plan voor het bouwen of vergroten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut zoals telefooncellen, wachthuisjes /abri's, gasreduceerstations en schakelstations, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de inhoud bedraagt niet meer dan maximaal 50 m³;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
c. voor zover het betreft de bestemmingen 'Agrarisch met waarden-Natuur en Landschap' en 'Natuur' mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschaps- en natuurwaarden.

11.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het inrichten en het gebruik van woningen met bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. mantelzorg in of nabij woningen is alleen toelaatbaar als dat gebeurt in afhankelijke woonruimte;
b. van afhankelijke woonruimte is sprake bij een min of meer zelfstandige woonvorm, ontstaan door een interne verbouwing, of in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een (bedrijfs)woning; de zelfstandigheid kan tot uiting komen in bijvoorbeeld een eigen toegang en/of eigen voorzieningen;
c. er mag geen sprake zijn van een zelfstandige woning;
d. de afhankelijke woonruimte mag een woonoppervlakte hebben van maximaal 80 m²;
e. met de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ontstaan geen nieuwe bouwmogelijkheden anders dan de in deze regels opgenomen bouwmogelijkheden;
f. er dient rekening gehouden te worden met de belangen van omwonenden en nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
g. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de zorgbehoefte niet meer bestaat.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeerregels

13.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en de van toepassing zijnde stedelijke zone (zie bijlage 2 bij de regels) bepaald of voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

13.1.2 Specifiek parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald met inachtneming van door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

13.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

13.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op grond van het bepaalde in de regels mogen voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien dit gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

13.1.5 Afwijken van de parkeerregels

a. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3 en 13.1.4 met in achtneming van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij in overweging of:
    1. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
    2. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
    3. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode het gemeentelijk parkeerbeleid wijzigt, geldt het gewijzigde

parkeerbeleid.

13.1.6 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van maatvoering van de parkeervoorzieningen indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is

13.2 Afwijken verbod Kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initaitieven

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid door kamergewijze verhuur en / of woon (zorg) initiatieven met meerdere huishoudens toe te staan mits het:
    1. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
    2. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
    3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
    4. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
    5. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
    6. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 bouwvergunning of een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. het bepaalde 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.

14.2 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 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. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Diefdijk 12'.