REGELS

PROJECT	Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B
STATUS	vastgesteld
PROJECTNUMMER	NL.IMRO.1931.BP2107BG031-VG01
DATUM	27 juni 2022



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave

Regels			5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels		6
	Artikel 1	Begrippen	6
	Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels		15
	Artikel 3	Agrarisch met waarden	15
	Artikel 4	Wonen	18
	Artikel 5	Leiding - Hoogspanningsverbinding	21
	Artikel 6	Waarde - Archeologie	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels		24
	Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
	Artikel 8	Algemene bouwregels	25
	Artikel 9	Algemene gebruiksregels	26
	Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	27
	Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
	Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	30
	Artikel 13	Algemene procedureregels	31
	Artikel 14	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels		33
	Artikel 15	Overgangsrecht	33
	Artikel 16	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2107BG031-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ICT (internetverkoop) of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij in ieder geval niet zijn begrepen reclame-uitingen.

1.4 aan- en uitbouwen

een gebouw, in één bouwlaag en aangebouwd aan de (bedrijfs)woning, welk onderscheiden kan worden van de (bedrijfs)woning en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanlegsteiger

een (houten) vloer met een oversteek boven de beschoeiing en het water, met vaste verankering in de grond onder het water c.q. plaatsvaste verankering aan de wal ten behoeve van het aanleggen van vaartuigen en woonboten.

1.8 achtergevel

gevel aan de achterzijde van een gebouw.

1.9 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk.

1.10 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, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte, productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming levert.

1.11 agrarisch deskundige
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen, maar van de gemeente onafhankelijke, deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van de agrarische bedrijfsvoering, zoals de Stichting Agrarische beoordelingscommissie.

1.12 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.13 antennedrager
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.14 antenne-installatie
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

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

1.16 bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren.

1.17 bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer dan wel exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)-verblijfsmogelijkheden worden geboden.

1.18 bedrijfswoning
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.19 bedrijfsgebouwen
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bestaand
bij bouwwerken:

een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

bij gebruik:

het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag plaatsvinden krachtens een omgevinsgvergunning.

1.21 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 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.

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

1.25 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.

1.27 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.28 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.30 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)
de gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

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

1.33 bijzondere woonvorm
een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen, inclusief (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.34 dagrecreatieve activiteiten
activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.35 dakkapel
een uitspringend venster als onderbreking in een dakvlak.

1.36 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede begrepen een internetwinkel, waarbij de detailhandel uitsluitend plaatsvindt via een electronische of schriftelijke opdracht verloopt.

1.37 detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen.

1.38 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.39 eendenkooi
een inrichting tot het vangen van wilde eenden, door middel van zogenaamde kooieenden (lokeenden), lokkers of kwakers, die er in worden gezet.

1.40 evenementen
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders.

1.41 extensief dagrecreatief medegebruik
extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte.

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

1.43 gebruiksgerichte paardenhouderij
het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar, of het stallen van pensionpaarden/pony's, het trainen en africhten van paarden/pony's en/of het handelen dan wel verhuur in/van paarden/pony's.

1.44 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel.

1.45 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.

1.46 intensieve veehouderij
een bedrijf waar slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen (bijna) zonder weidegang wordt gehouden, onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel;

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

1.48 kantoor
een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.49 kwekerij
een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden.

1.50 lawaaisporten
de autosport, de motorsport, de (model-)vliegsport, karting en soortgelijk geluidproducerende sporten.

1.51 maatschappelijke voorzieningen
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.52 manege
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geven tot het beoefenen van de paardensport en als ondergeschikte activiteit al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en verkopen van paarden.

1.53 mantelzorg
tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, door personen uit diens omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.54 natuurbeheer
het werk dat nodig is om de natuur in evenwicht te houden, met inachtneming van het cultuurlandschap en de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

1.55 nevenactiviteiten
activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en binnen bestaande bebouwing, en wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan die hoofdfunctie.

1.56 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.57 ondergeschikte detailhandel
op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit tot de bestemming behorende bedrijven, waarbij de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie en waarbij de goederen functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.58 ondersteunende teelt
het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van de productie van ruwvoedergewassen.

1.59 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.60 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.61 paardenbak
niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden.

1.62 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.

1.63 peil
het peil gemeten vanaf het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte bouwterrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein wordt gemeten vanaf de aansluitende, afgewerkte gemiddelde maaiveldhoogte.

1.64 permanente bewoning
gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan: het gebruik als woning door eenzelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente en/of het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt.

1.65 plattelandswoning
een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, welke niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.66 prostitutie
het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.67 publieksgerichte dienstverlening
een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting.

1.68 recreatiesport
sporten, zoals hardlopen (atletiek), jeu-de-boules, schoolsporten, beachvolleybal, badminton, tafeltennis en skateboarden of inline-skaten.

1.69 recreatiewoning
een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

1.70 risicovolle inrichting
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.71 ruwvoedergewassen
gewassen, zoals olifantengras, mai, voederbieten, luzerne, die in de volle grond worden geteeld en waarvan de opbrengst is bestemd als voer voor landbouwhuisdieren, niet zijde weidegras.

1.72 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- seksbioscoop

Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

- seksclub

Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

- seksautomaat

Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

- sekswinkel

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker.

- prostitutiebedrijf

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.73 theetuin/theeschenkerij

activiteiten gericht op recreatie waar tussen zonsopgang en zonsondergang alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals gebak, broodjes, hapjes en snacks aan de bezoekers en passerende recreanten worden verstrekt.

1.74 verblijfsgebied

gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.

1.75 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven.

1.76 verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.77 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en op grond van de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit ook op langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd is. Aan beide criteria, volwaardigheid en continuïteit, moet worden voldaan. Het toetsingskader voor deze criteria is opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

1.78 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw.

1.79 waarden

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur, landschap en/of ecologie.

1.80 waterberging

als functie van water: het tijdelijk of langdurig bergen van (regen)wateroverschotten uit de omgeving.

1.81 winkel

een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten begrepen.

1.82 woning

een gebouw inclusief aan- en uitbouwen, dat bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

1.83 woonboot
een voor bewoning bestemd schip dat is gelegen op een ligplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.84 wooneenheid
een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

1.85 woonzorgboerderij
een (voormalige) boerderij of zelfstandig gedeelte van een boerderij dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven, inclusief voorzieningen ten behoeve van een zorgboerderij; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

1.86 zomerhuisje
gebouw, niet zijnde een recreatiewoning, ten behoeve van dagrecreatief verblijf.

1.87 zorgboerderij
een voorziening in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren door personen die niet zelfstandig kunnen werken en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 het bebouwingspercentage

a. de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel gemeten;
b. ingeval geen bouwvlak dan wel aanduidingsvlak is aangegeven wordt onder bebouwingspercentage verstaan de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing tot de oppervlakte van het bestemmingsvlak, per bouwperceel gemeten.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversiering, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. grondgebonden agrarische bedrijven;

alsmede voor:

b. opslag, uitsluitend binnen een bouwvlak en ten dienste van het agrarisch bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden.
d. ondergeschikte (agrarische) nevenactiviteiten zoals aangegeven in de bij deze regels behorende Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten;
e. natuurbeheer;
f. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon c.q. slotenpatroon en graslandvegetaties
g. extensief dagrecreatief medegebruik;
h. water, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. wegen en paden,

met de daarbij behorende:

k. erven;
l. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

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

a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel niet meer dan 2 m mag bedragen en op gronden voor de voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
    2. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 m^2.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, onder a ten behoeve van het bouwen van schuilstallen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt;
b. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
c. het gebouw aan één zijde openblijft;
d. het gebouw dient voor de huisvesting van hobbydieren van één huishouden en het de eerste en enige schuilstal van dit huishouden betreft;
e. het gebouw aan de rand of in een hoek van het perceel dient te worden gepositioneerd, bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden;
f. het dient te gaan om solitair gelegen percelen. Indien het perceel aansluit op het woonperceel van de aanvrager, dient de schuilstal binnen de vigerende bestemmingsregels te worden gerealiseerd;
g. het gebouw een landelijke uitstraling dient te hebben, bestaande uit gepotdekselde houten gevelbekleding in een bedekte kleur en een schuine afdekking met een dakbedekking van bitumen shingles, leitjes of donkere dakpannen;

h. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied.

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. Wijziging van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen is niet toegestaan.
b. Onder de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt tevens verstaan het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van ondersteunende teelt van maïs of ruwvoeder tot ten hoogste 20% van het oppervlak van de bij het agrarisch bedrijf behorende agrarische gronden, voor zover gelegen ten zuiden van de Wetering West en de Wetering Oost en ten westen van de kern Krimpen aan de Lek.
c. Voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep zijn de volgende regels van toepassing:
    1. de omvang van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijk oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 50 m^2;
    2. de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
    3. er dient op eigen terrein te worden geparkeerd;
    4. detailhandel is niet toegestaan;
    5. het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner.
d. Voor het uitoefenen van ondergeschikte (agrarische) nevenactiviteiten dienen de volgende regels in acht te worden genomen:
    1. De landschappelijke openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon mogen niet onevenredig worden aangetast;
    2. Omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
    3. Nevenactiviteiten zijn toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij anders aangegeven, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het niet-agrarisch gebruik van gebouwen per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer mag bedragen dan aangegeven in Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten dan wel 500 m² indien niets is aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
    4. Opslag buiten de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van de nevenactiviteit is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van gebouwen en gronden voor vernieuwd ondernemen zoals aangegeven in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Lijst niet agrarische functies, tot maximaal de aldaar genoemde oppervlakte en met inachtneming van de aldaar genoemde voorwaarden.
b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van gronden voor het tijdelijk opslaan van bagger in de vorm van baggerdepots (weilanddepots) ter uitvoering van normale onderhoudswerkzaamheden aan watergangen.
c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, onder b ten behoeve van het telen van maïs of ruwvoeder tot een groter percentage van de bedrijfsoppervlakte, mits de aanvrager voldoende heeft aangetoond dat de teelt op zodanige wijze plaatsvindt dat dit geen invloed heeft op de bodemdaling en door het bevoegd gezag ter zake vooraf advies van een deskundige op het gebied van bodembeheer is ingewonnen.

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

3.6.1 Uitzonderingsverbod zonder omgevingsvergunning

In het belang van het bepaalde in lid 3.1 is het verboden op of in de lid 3.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², uitgezonderd ten aanzien van agrarische bouwvlakken;
d. het aanbrengen of rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
e. het aanleggen van landschapselementen op gronden niet behorende bij het agrarische bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'.

3.6.2 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming.
b. werken en werkzaamheden welke vanuit het oogpunt van te beschermen landschappelijke belangen van ondergeschikte betekenis zijn;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en gebruik;
d. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
e. zien op het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunnning.

3.6.3 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 3.6.1 kan slechts worden verleend indien en voor zover door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. bed & breakfast;
d. mantelzorg;

alsmede voor:

e. activiteiten, zoals vermeld in onderdeel A van de bij deze regels behorende Bijlage 4 Gebruik vrijkomende agrarische bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing', met dien verstande dat uitsluitend gebruik gemaakt mag worden van de bestaande bebouwing en opslag buiten de bebouwing niet is toegestaan. Indien aangegeven mogen activiteiten tevens plaatsvinden op aangrenzende gronden;
f. groenvoorzieningen en water;
g. (bezoek)tuinen en erven;
h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

i. bouwwerken, waaronder tevens inbegrepen bruggen, dammen en duikers.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
   1. Woningen en aan- en uitbouwen
      - woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
      - per bouwvlak is één woning toegestaan;
      - de inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer dan 715 m³ bedragen;
      - aan- en uitbouwen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd;
      - de goothoogte van woningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
      - de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 10 m bedragen.
   2. Bijgebouwen
      - bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
      - de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is weergegeven, dan wel de bestaande oppervlakte met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per bijgebouw:
      - de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 bedragen;
      - de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen.
      - indien er meer oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is dan in onderstaande tabel aangegeven, mag de volledige oppervlakte alleen worden teruggebouwd onder de voorwaarde dat dit in exact dezelfde maatvoering geschiedt.

Grootte achtererfgebied	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen
< 500 m²	50 m²
500 - 750 m²	75 m²
750 m²	100 m²

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning niet meer dan 1 m mag bedragen en de bouwhoogte van paardenbakomheiningen niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
    2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
    3. het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan;
    4. de bouwhoogte van een windturbine/windwokkel mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat per bouwperceel één windturbine/windwokkel is toegestaan, waarbij de afstand van een windturbine/windwokkel tot omliggende woningen minimaal 10 m bedraagt;
    5. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 3 m bedragen;
    6. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.
c. Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:
    1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
    2. een paardenbak wordt opgericht binnen het bouwvlak en achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning;
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' mag een paardenbak worden opgericht buiten het bouwvlak;
    4. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt niet meer dan 40 m bij 20 m;
    5. de bouwhoogte van paardenbakomheiningen bedraagt niet meer dan 1,5 m;
    6. de afstand van een paardenbak tot slootranden en greppels bedraagt ten minste 1,5 m;
    7. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, dient afschermende beplanting te worden aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
    8. de paardenbak dient voorzien te zijn van natuurlijk bodemmateriaal;
    9. er geen verlichting wordt gerealiseerd bij de paardenbak.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder a, onderdeel 2 en toestaan dat bijgebouwen met afwijkende maatvoeringen mogen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m en de goothoogte niet meer dan 3 m, mits:

a. het bestaande oppervlak aan bijgebouwen, gerekend vanaf 150 m², met minimaal 50% wordt gereduceerd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep zijn de volgende regels van toepassing:

a. de omvang van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
b. de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. er dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden geparkeerd;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.4.2 Bed & breakfast

Voor het uitoefenen van een bed & breakfast zoals genoemd in lid 4.1 onder c mogen maximaal 3 kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van 8 slaapplaatsen, met dien verstande dat:

a. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
b. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
d. de bedrijfsvoering van de bed & breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
e. de bed & breakfast over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen beschikt (douche/bad, wc en keuken(blok).

4.4.3 Voorwaardelijke verplichtingen

1. Het gebruik van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' ten behoeve van de functies als bedoeld in lid 4.1 onder a, b, c, d en e is uitsluitend toegestaan zolang de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig de in Bijlage 5 Landschappelijke inpassing perceel Tiendweg-West 30A van deze regels opgenomen inrichting, met uitzondering van het eerste jaar dat gebouwen en overkappingen worden gebruikt voor de functies als bedoeld in lid 4.1 onder a, b, c, d en e met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van beplanting.
2. Het gebruik van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' ten behoeve van de functies als bedoeld in lid 4.1 onder a, b, c en d is uitsluitend toegestaan zolang de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig de in Bijlage 6 Landschappelijke inpassing perceel naast Tiendweg-West 8B van deze regels opgenomen inrichting, met uitzondering van het eerste jaar dat gebouwen en overkappingen worden gebruikt voor de functies als bedoeld in lid 4.1 onder a, b, c en d met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van beplanting.
3. De bouw van gebouwen en overkappingen ter plaatse van aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' ten behoeve van de functies als bedoeld in lid 4.1 onder a, b, c en d is uitsluitend toegestaan indien de in Bijlage 7 Te slopen bebouwing Tiendweg-West 30A van deze regels is gesloopt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat:

a. de omvang van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep en toestaan dat deze niet meer mag bedragen dan 60% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 80 m² mits het aan-huis-verbonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing', activiteiten mogen worden uitgeoefend, zoals vermeld in onderdeel B van de bij deze regels behorende Bijlage 4 Gebruik vrijkomende agrarische bebouwing, tot maximaal de aldaar genoemde oppervlakte en met inachtneming van de aldaar genoemde voorwaarden.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding.

5.2 Bouwregels

a. Op de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van palen en masten ten behoeve van hoogspanningsleidingen niet meer mag bedragen dan 165 m, en de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
b. Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn gelegen binnen de gronden als bedoeld in lid 5.1 mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsverguning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de in lid 5.1 bedoelde andere daar voorkomende bestemming(en), indien:

a. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende hoogspanningsverbinding en ter zake vooraf advies van de beheerder is ingewonnen.
b. daardoor geen nieuwe gevoelige bestemmingen ontstaan waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

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

5.4.1 Uitzonderingsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder, op of in de lid 5.1 bedoelde gronden, een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden of ophoging;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 5.1 omschreven bestemming;
f. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
g. het aanleggen van zonneparken.

5.4.2 Uitzonderingsregels

Het verbod in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
b. verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
c. het onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemming is toegestaan.

5.4.3 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 5.4.1 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de hoogspanningsleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming geen bouwwerken worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – uitsluitend met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels en het gestelde onder 6.3 – worden gebouwd;
c. het bepaalde in dit lid, onder b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om van gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' de bodem beneden maaiveld te verstoren.

a. Het verbod onder a. is niet van toepassing indien het:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WA5' een verstoring betreft van minder dan 1,5 m beneden maaiveld en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m²;
b. Het verbod onder a. is evenmin van toepassing voor werken en werkzaamheden die:
    1. in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
    2. in het kader van het normale agrarische gebruik worden uitgevoerd, waaronder mede wordt verstaan het aanbrengen van onderwaterdrainage;
    3. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
    4. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het moment van inwerkingtreding van dit plan;
c. Het verbod onder a. is evenmin van toepassing indien een rapport is overgelegd waarin de archeologische (verwachtings)waarde van de te verstoren bodem naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
    1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of
    2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of
    3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.
d. Het overleggen van een rapport is niet nodig als uit vooroverleg is gebleken dat op basis van een onderbouwing van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het terrein niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bebouwing

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in lid 15.1 van dit plan, niet van toepassing.

8.2 Kelders

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.3 Bouwen nabij watergangen

Bebouwing dient ten minste 2 m, gemeten vanuit de boveninsteek van het talud, uit de randen van de watergang te worden gesitueerd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
c. het in enigerlei vorm buiten de bedrijfsgebouwen opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen van welke soort dan ook, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windwokkels en zendmasten, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan.

9.2 Evenementen

Onder een gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horeca-activiteiten, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning, ontheffing of afwijking is verleend.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - beschermingszone eendenkooi

Voor gronden binnen de aanduiding 'Overige zone - beschermingszone eendenkooi', zal bij de in bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden alsmede bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden rekening worden gehouden met het afpalingsrecht als bedoeld in de Wet Natuurbescherming.

10.2 Milieuzone - stiltegebied

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - stiltegebied' geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regel:

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - stiltegebied' zijn bestemd voor het voorkomen en beperken van geluidhinder.

10.3 Milieuzone - boringsvrije zone

De gronden met de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn aangewezen als boringsvrije zone.

a. De boringsvrije zone overkoepelt het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied. De grond is bestemd voor de bescherming van de afdekkende laag van het waterdoorvoerende pakket.
b. De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeheer of handelingen waarvoor Gedeputeerde Staten toestemming heeft verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

11.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

a. ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken, riool-overstortkelders, rioolgemalen, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voor zover deze -indien het gebouwen betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 3 m, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m^2 en geen grotere bouwhoogte dan 4 m; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riooloverstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
b. voor het bouwen van zendmasten en antenne-installaties ten behoeve van openbaar nut, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking tenopzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt.

11.3 Voorwaarden voor afwijken

De omgevingsvergunning voor het afwijken bedoeld in dit artikel kan slechts worden verleend voor zover:

a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de van toepassing zijnde milieuwetgeving in acht wordt genomen;
c. zich geen dringende redenen daartegen verzetten;
d. de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

11.4 Aangrenzende percelen

De omgevingsvergunning voor het afwijken bedoeld in dit artikel kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

11.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het bepaalde in lid 11.2 is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in lid 15.1 van deze regels.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijze van afwegen en toe te passen afwegingscriteria

Algemene criteria

Voor de wijzigingen zoals opgenomen in lid 12.2 en 12.3 geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. de verkeersveiligheid;
c. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
d. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregelgeving, waaronder in elk geval begrepen het bepaalde in de Wet Natuurbescherming, in acht te worden genomen;
e. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dient een watertoets te worden verricht.

12.2 Wijziging bouwvlakken

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat bouwvlakken worden aangepast ten behoeve van de situering van woningen, mits het bestaande oppervlak van het bouwvlak gelijk blijft.

12.3 Wijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur'

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur', onder de voorwaarde dat de desbetreffende gronden specifiek zijn verworven voor de realisering van de natuur- en landschapsfunctie.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Algemeen

a. Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s);
b. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) en diens rechtsopvolger(s);
c. de onder b genoemde bepalingen zijn alleen van toepassing voor aanvragen omgevingsvergunning waarvan het aannemelijk is dat deze een parkeervraag genereren.

14.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1.1, indien:

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

14.1.3 Advies

Een afwijking als genoemd in 14.1.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Tiendweg-West 30A en perceel naast Tiendweg-West 8B'.