

# Bestemmingsplan

- Regels -

## Marsdijk 9a-11-15

Gemeente Buren



## BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Marsdijk 9a-11-15

Gemeente Buren

IDN-nummer: NL.IMRO.0214.xxxx-0001

Status: concept

Datum: 24 feb 2021



**Locatie Nijmegen**  
St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ Nijmegen

**Locatie Vught**  
Parklaan 21  
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl  
www.pouderoyentonnaer.nl



# Inhoudsopgave

|                    |                                                         |           |
|--------------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                                | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                                               | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                                         | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                                | <b>15</b> |
| Artikel 3          | Bedrijf - Uiterwaardgebied                              | 15        |
| Artikel 4          | Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3 | 17        |
| Artikel 5          | Waterstaat - Beheerszone waterweg                       | 20        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                                  | <b>21</b> |
| Artikel 6          | Anti-dubbeltelregel                                     | 21        |
| Artikel 7          | Algemene bouwregels                                     | 22        |
| Artikel 8          | Algemene gebruiksregels                                 | 23        |
| Artikel 9          | Algemene afwijkingsregels                               | 24        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>                         | <b>27</b> |
| Artikel 10         | Overgangsrecht                                          | 27        |
| Artikel 11         | Slotregel                                               | 28        |

## Bijlagen bij regels

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Staat van oppervlakten</b> |
|------------------|-------------------------------|



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Marsdijk 9a-11-15' met identificatienummer NL.IMRO.0214.xxxx-0001 van de gemeente Buren.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan huis gebonden nevenactiviteiten:

consumentenverzorgende, dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten, die in de tot een woning behorende gebouwen worden uitgeoefend, alsmede galleries, vrijwel uitsluitend door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

### 1.6 aan huis gebonden bedrijf:

Het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruik(st)er van de woning.

### 1.7 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk juridisch administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

### 1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

### 1.9 archeologischewaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

**1.10 bebouwd oppervlak:**

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

**1.13 bed en breakfast:**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

**1.14 bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw:**

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

**1.15 bedrijfsvloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.16 bedrijfswoning:**

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

**1.17 bestaand:**

bij bouwwerken:

bouwwerken die:

- a. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, of;
- b. gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, legaal bestond.

**1.18 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.19 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.20 bouwen:**

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.22 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder.

**1.23 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voor zover twee bouwpercelen middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

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

**1.26 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond.

**1.29 extensief dagrecreatief medegebruik:**

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen en dergelijke.

**1.30 gebouw:**

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

**1.31 halfvrijstaandewoning:**

een twee-onder-één-kap-woning.

**1.32 hergebruik:**

een ander gebruik dan het bestaande gebruik, waarbij het bestaande gebruik verdwijnt.

**1.33 hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

**1.34 hoofdverblijf:**

een gebouw of een deel van een gebouw dat:

of door eenzelfde persoon of huishouden gebruikt wordt als woonruimte op een wijze die, ingevolge het bepaalde in artikel 24 tot en met 31 van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de basisadministratie van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen; hiervan is sprake indien er naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd in het gebouw wordt verbleven;

of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres is waar hij naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten; met dien verstande dat van een gebruik als hoofdverblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdverblijf kan worden beschikt.

**1.35 huishouden:**

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

**1.36 kantoor:**

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

**1.37 kantoor- en praktijkruimte:**

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

**1.38 kampeermiddel:**

een al dan niet als bouwwerk aan te merken tent, tentwagen, kampeerauto, trekkershut, (sta) caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.39 landschappelijkebeplanting:**

opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.

**1.40 landschappelijkewaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

**1.41 maatschappelijkevoorzieningen / dienstverlening:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen/dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

**1.42 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die

de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal - medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.43 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de hydrologie en door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang.

**1.44 nevenactiviteit:**

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

**1.45 niet-agrarischbedrijf:**

een bedrijf, niet-zijnde een agrarisch bedrijf, zoals dit bedrijf in de regels nader is benoemd.

**1.46 omgevingsvergunning:**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

**1.47 overkapping:**

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdekking van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

**1.48 overnachtingsaccommodatie:**

Een overdekte en door wanden omsloten ruimte waarin door personen de nacht kan worden doorgebracht.

**1.49 paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrij-activiteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

**1.50 perceelsgrens:**

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

**1.51 prostitutie:**

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

**1.52 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.53 voorgevel:**

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.

**1.54 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

**1.55 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**1.56 woning/woningeenheid:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

### 2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

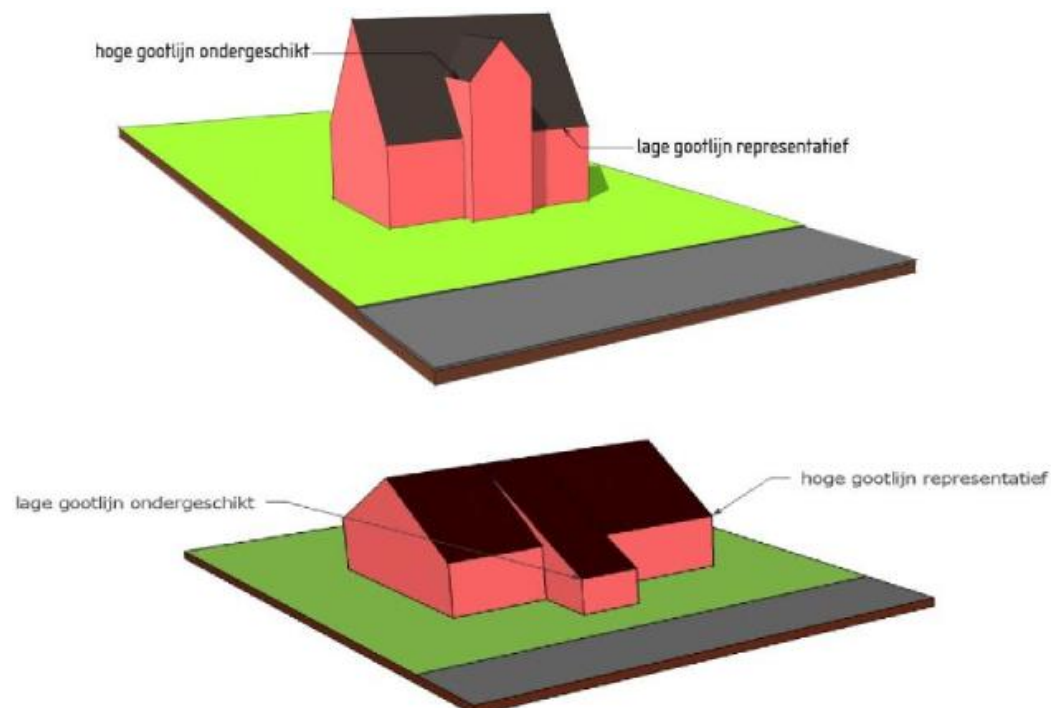
### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk

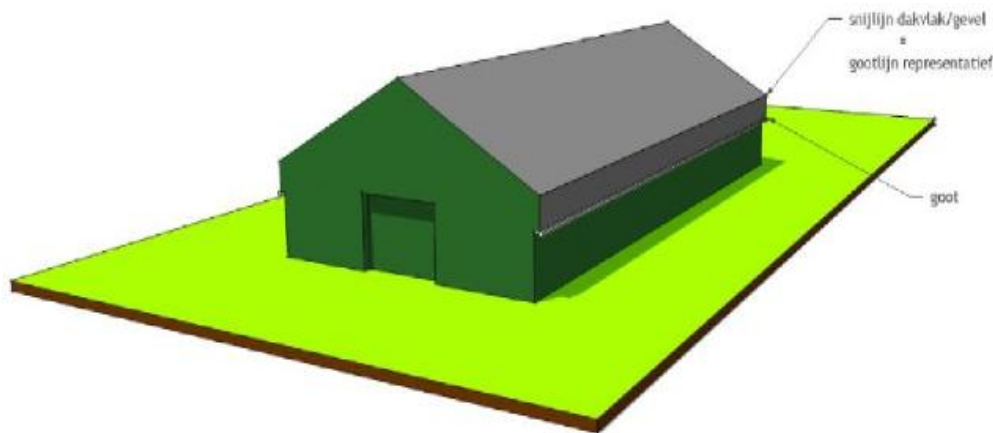
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.





#### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

#### 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 oppervlakte van een bouwwerk

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

#### 2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

#### 2.8 peil

- Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt de kruin van de dijk.
- Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk.
- In andere gevallen voor bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat:

- Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.
- Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein

passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen.

- g. Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

## 2.9 Ondergeschikte bouwdelen

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Uiterwaardgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De op de verbeelding voor ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in en verwerking van diervoeders, en transport 'uitsluitend een bedrijf ten behoeve van handel in en verwerking van diervoeders alsmede transport;
- b. bijbehorende voorzieningen en opslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' een paardenbak;
- d. erfbeplanting;  
met de bijbehorende:
- e. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming;
- f. bijbehorende bewoning;
- g. bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming Bedrijf - Uiterwaardgebied mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming;
- b. één woning per bestemmingsvlak dan wel in geval reeds meerdere woningen aanwezig zijn, het bestaande aantal woningen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder a. bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwd oppervlak van ieder afzonderlijk gebouw mag niet meer bedragen dan 110% van de bebouwde oppervlakte van het betreffende gebouw volgens de 'Staat van oppervlakten' zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze planregels;
- b. de inhoud van ieder afzonderlijk gebouw mag niet meer bedragen dan 110% van de bestaande inhoud van het betreffende onder sub a bedoelde gebouw;
- c. in plaats van ieder afzonderlijk gebouw mag het gestelde onder sub a en sub b ook worden toegepast naar functie en op hetzelfde perceel bij elkaar behorende gebouwen;
- d. de bebouwing moet worden gesitueerd binnen dat deel van het bestemmingsvlak dat is gelegen achter de lijn(en) door de bestaande, naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- f. de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;

### **3.2.3    Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder b. bedoelde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a.    indien sprake is van de vervanging van een bestaande bedrijfswoning, mag de bedrijfswoning uitsluitend in - of aanpandig met, dan wel op ten hoogte 5 m van een bedrijfsgebouw worden gebouwd;
- b.    de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- c.    de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d.    de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;

met dien verstand dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.

### **3.2.4    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van de in 3.2.1 onder b bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a.    de bouwhoogte van vrijstaande antennemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b.    ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' is bebouwing toegestaan in de vorm van afrastering met een hoogte van 2,5 m en maximaal 2 lichtmasten met een maximale hoogte van 8 m;
- c.    de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Bouwen**

Voor het bouwen op gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3 dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat

- a. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 2000 m<sup>2</sup> en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- b. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup> en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand van 50 m van gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied'.

#### **4.2.2      Voorwaarden bouwen**

Indien uit het onder 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1      Omgevingsvergunningbouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologisch waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

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

##### 4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 archeologisch onderzoeksgebied 3 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 en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, mengen, ontginnen, scheuren en woelen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet, ruiters of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### 4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied';
- b. werken en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 m<sup>2</sup> voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied';
- c. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, een boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande traces van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden inden en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reed een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- g. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- h. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

##### 4.4.3 Verlening

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 4.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel

van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### **4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopregeling.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 2000 m<sup>2</sup>.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloop werken van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

## **Artikel 5      Waterstaat - Beheerszone waterweg**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Beheerszone waterweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het beheer van de aangrenzende rivier;
- b. afvoer van water, ijs en sediment;
- c. werkzaamheden in het kader van de vergroting van het waterbergend en - afvoerend vermogen van de aangrenzende rivier;

met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de op de verbeelding eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1      Algemeen**

Op de gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Beheerszone waterweg mogen uitsluitend worden gebouwd masten ten behoeve van verlichting en bebakening van de aangrenzende rivier.

#### **5.2.2      Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Bij de bouw van de in artikel 5.2.1 bedoelde masten mag de hoogte niet meer bedragen dan 10 m.

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 voor de bouw van bouwwerken, indien en voorzover deze zijn toegestaan voor de in 5.1 bedoelde, eveneens op de verbeelding voor deze gronden aangegeven, overige bestemmingen, indien hierdoor:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. gehoord de betrokken rivierbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen, de Beleidslijn grote rivieren mede in acht genomen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 6      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 7      Algemene bouwregels

### 7.1      Overschrijding van bouwgrenzen

Van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mag met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
- c. de breedte van entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Parkeren**

#### **8.1.1    Algemeen**

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt slechts verleend, indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie- 317.
- b. Indien de onder a. bedoelde kerngetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien en voorzover binnen een bestemming een specifieke parkeerregeling c.q. parkeernormering is opgenomen.

#### **8.1.2    Afwijking**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 8.1.1

- a. indien het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande én het nieuwe gebruik; aangetoond dient te worden dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte;
- b. voor zover aangetoond wordt dat op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

### **8.2      Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden of bouwwerken voor permanente bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen;
- b. gebruik als seksinrichting;
- c. gebruik als escortbedrijf,
- d. gebruik als smartshop;
- e. gebruik als coffeeshop;
- f. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- g. het gebruik van gronden en opstallen voor de plaatsing van kampeermiddelen;
- h. het gebruik als paardenbak, tennisbaan, vijver groter dan 10 m2, zwembad groter dan 10 m2 en (midget)golf, anders dan toegestaan conform de bestemmingsregels in dit plan;
- i. het gebruik ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- j. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen voor bewoning, anders dan toegestaan conform de bestemmingsregels in dit plan.

#### **8.2.1    Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 8.2 , indien en voor zover strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen gerechtvaardigde beperking van het meest doelmatige gebruik.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlak dan 60 m<sup>2</sup> ten behoeve van bed & breakfast in beslag wordt genomen;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

### 9.2 Kleine uitbouwen woningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de bouw van kleine uitbouwen aan woningen, indien en voor zover:

- a. de overschrijding van een krachtens het plan aangegeven begrenzing niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. de oppervlakte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 6 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a. er, ingeval er geen ouder/kind relatie is, sprake is van een vastgestelde medische indicatie;
- b. de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- c. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m<sup>2</sup>;
- d. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- e. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- f. indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bestaand bijbehorend bouwwerk, mits voldaan wordt aan het volgende:
  1. de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
  2. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
  3. de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd.

### 9.4 Aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor een gebruik ten behoeve van aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten, indien en voor zover:

- a. de desbetreffende woning bewoond blijft;
- b. het vloeroppervlak van de gebouwen ten behoeve van het gebruik voor aan huis gebonden nevenactiviteiten en kantoor- en praktijkruimten niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzondering van parkeervoorzieningen;
- d. de nevenactiviteit geen detailhandel betreft;

- e. de beoogde activiteit geen ontwikkeling tot gevolg heeft waarop de bestaande nutsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen niet zijn afgestemd;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen ontoelaatbare invloed heeft op het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen.

### 9.5 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

### 9.6 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere bouwhoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere bouwhoogte dan 10 m.

### 9.7 Paardenbakken, tennisbanen, vijvers, zwembaden, (midget)golf, theetuinen en buitenexposities voor galeries

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de aanleg van en het gebruik van gronden als paardenbak, tennisbaan, vijver, zwembad geen gebouw zijnde, (midget)golf, theetuin en buitenexpositie voor een galerie, met dien verstande dat:

- a. het uitsluitend gronden betreft die niet verder dan 70 m uit de gevel van het hoofdgebouw van de bijbehorende woning zijn gelegen, op een afstand van tenminste 5 m tot een perceelgrens zijn gelegen en niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg';
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het gebruik waarvan afwijking wordt verleend met geen grotere hoogte dan 2,5 m mogen worden gebouwd, met dien verstande dat, voor zover het tennisbanen betreft, bijbehorende hekwerken geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 m;
- c. het bepaalde ten aanzien van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bij de betreffende bepalingen van het plan waarvan afwijking wordt verleend, tevens in acht wordt genomen;
- d. ingeval van theetuin en buitenexpositie voor galeries voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein.

### 9.8 Bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het plaatsen, vernieuwen of veranderen van een bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, met in achtnaam van het volgende:

- a. het aantal woningen mag niet wijzigen;
- b. de stedenbouwkundige situatie is dusdanig, dat het bijbehorend bouwwerk niet achter de voorgevel kan staan;
- c. het bijbehorend bouwwerk is vrijstaand, zodat het niet aan het hoofdgebouw vastzit;
- d. de plaats van het bijbehorend bouwwerk moet passen binnen het bestaande verkavelingspatroon;
- e. er zijn geen landschappelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieuhygiënische beperkingen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### 10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 10.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Marsdijk 9a-11-15.



