

Krimpenerwaard
2^e Partiële herziening Dorpskernen 2014
Bovenkerk 4^e kwadrant
BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Krimpenerwaard

2^e partiële herziening Dorpskernen 2014, Bovenkerk 4^e kwadrant

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1931.BP1510DK006-VG01

projectnummer:
193100.20151119

opdrachtgever:
ir. R.J.M.M. Schram

planstatus

datum:
12-11-2015

23-12-2015
05-07-2016

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel planherziening	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Huidige juridische planregeling	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Doel planherziening	10
2.3	Inhoud planherziening	10
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	11
3.1	Beleid	11
3.2	Onderzoeken	11
3.3	Economische uitvoerbaarheid	13
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Opzet van de planregels	15

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	19
Artikel 1	Begrippen	19
Artikel 2	Wijze van meten	23
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	25
Artikel 3	Wonen	25
Artikel 4	Waarde - Archeologie 6	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 6	Algemene bouwregels	32
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 10	Overgangsrecht	37
Artikel 11	Slotregel	38

Verbeelding



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planherziening

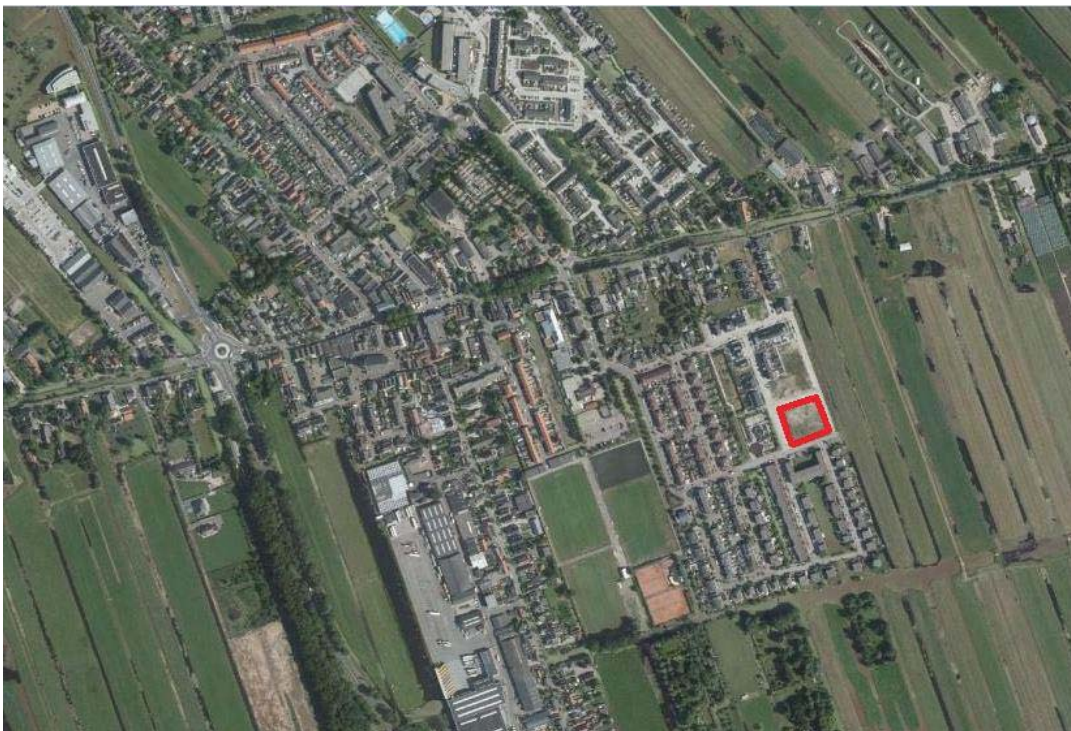
In de nieuwbouwwijk Bovenkerk in Stolwijk ligt in het zuiden van het 4e kwadrant een braakliggend perceel. Op deze locatie rust op basis van het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming waarbij uitsluitend appartementen zijn toegestaan. De gemeente Krimpenerwaard wil echter ook de mogelijkheid bieden om ter plaatse grondgebonden woningen te realiseren. Om die reden is de voorliggende partiële herziening opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Stolwijk in de wijk Bovenkerk en wordt begrensd door:

- in het noorden: de achterzijde van de woonpercelen langs Groenhove;
- in het oosten: Groenhove;
- in het zuiden: Griend;
- in het westen: Weide.

Figuur 1.1 duidt de ligging van het plangebied aan.



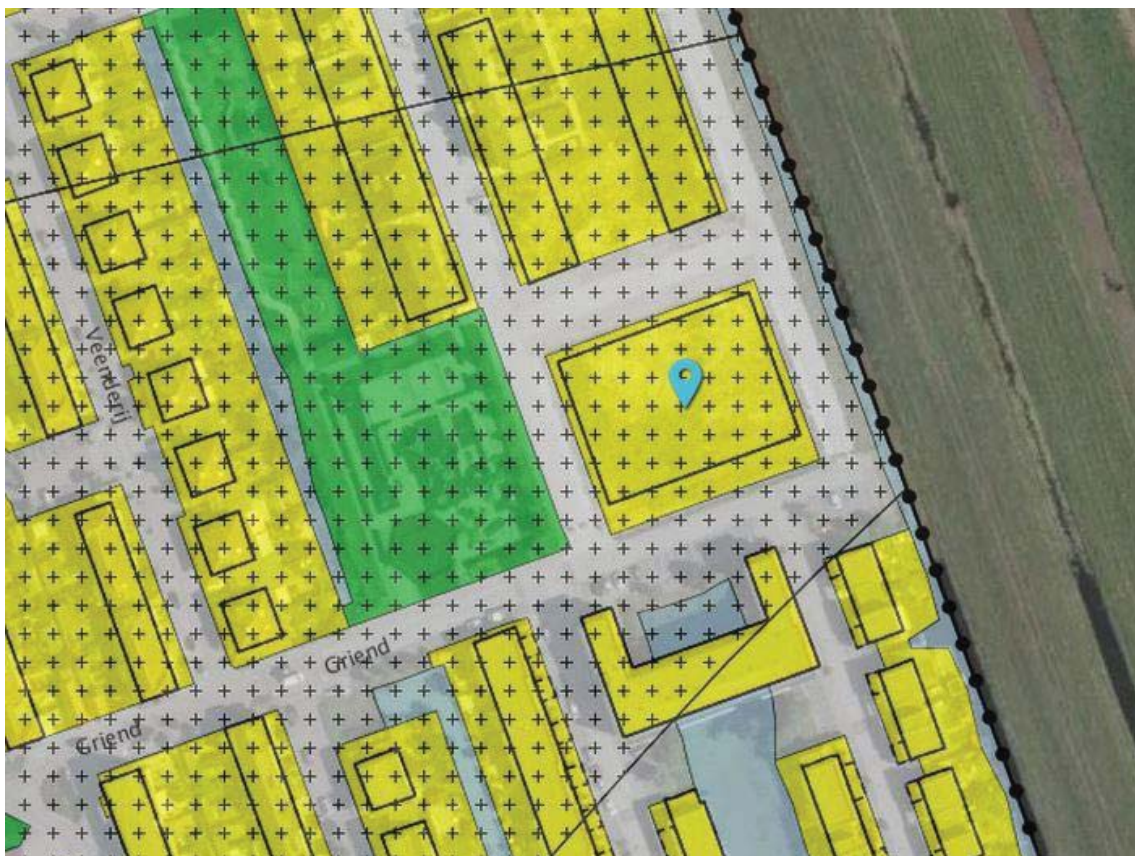
Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: ArcGis luchtfoto 2014)

1.3 Huidige juridische planregeling

De voorliggende herziening vervangt het bestemmingsplan Dorpskernen 2014 ter plaatse van het plangebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Vlist vastgesteld op 16 december 2014.

Ter plaatse is de bestemming 'Wonen' opgenomen met een bouwvlak. Er is geen maatvoeringsaanduiding voor maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Indien binnen een bouwvlak geen goot- of bouwhoogte is bepaald mag deze niet meer mag bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m. Het maximum aantal woningen mag ten hoogste 20 bedragen. Tevens is de specifieke bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen. Artikel 20.2.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat woningen uitsluitend in gestapelde vorm mogen worden gebouwd.

Tot slot geldt ter plaatse van het plangebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Stolwijk in de nieuwe wijk Bovenkerk. Deze wijk ligt achter het oude bebouwingslint van de Bovenkerkseweg. De wijk wordt door middel van Griend en Groenhove via het Kerspelpad ontsloten op de Bovenkerkseweg.

Bovenkerk kenmerkt zich door kwalitatief hoogwaardige woningbouw en een verkavelingsstructuur die aansluit op het oorspronkelijke slagenlandschap van de Krimpenerwaard.

Het plangebied ligt in het 4e kwadrant van de genoemde wijk. Dit kwadrant betreft het laatste te ontwikkelen deelgebied in het noordoosten van Bovenkerk. In tegenstelling tot de al eerder gerealiseerde drie kwadranten wordt de laatste uitbreiding uitgegeven ten behoeve van collectief-particulier opdrachtgeverschap (cpo). Het plangebied ligt in het uiterste zuiden van het 4^e kwadrant en is momenteel braakliggend (zie figuur 2.1). Tevens wordt het terrein tijdelijk als opslagplaats gebruikt voor grond- en bouw materiaal ten behoeve van de naastgelegen in ontwikkeling zijnde bouwlocatie.



Figuur 2.1 Bestaande situatie (gezien in noordelijke en zuidelijke richting)

Ten zuiden van het plangebied is een appartementengebouw aanwezig bestaande uit 3 bouwlagen. Ten westen van het plangebied ligt een speelvoorziening. Ten noorden van het plangebied worden grondgebonden woningen gerealiseerd. In oostelijke richting grenst het plangebied aan het open veenweidegebied van de Krimpenerwaard, wat de locatie zeer aantrekkelijk maakt.

2.2 Doel planherziening

Binnen de vigerende woonbestemming is het uitsluitend mogelijk om appartementen te bouwen. Deze ontwikkeling is echter nog niet op gang gekomen. De doelstelling van het voorliggende plan is daarom om de bestaande planologische mogelijkheden te verruimen en naast appartementen ook grondgebonden woningen toe te staan. Hiermee ontstaat een flexibel planologisch kader en kan beter worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de woningmarkt.

Hiermee wordt aangesloten op hetgeen in de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2013-2019 wordt geconstateerd. In deze nota wordt aangegeven dat de woningproductie moet worden gezien vanuit een nieuwe realiteit. De woningmarkt is veranderd van een aanbodmarkt naar een markt waarin de vraag van de woonconsument centraal staat. Nieuwbouwwoningen zijn moeilijker te verkopen. Dat maakt het sturen op woningproductie een nog lastigere opgave. Het realiseren van woningproductie is het meest kansrijk als deze zo goed mogelijk aansluit bij de vraag van de woonconsument in de markt. Voor zover dat mogelijk dient kwalitatieve programmering daarom vooral plaats te vinden op lokaal niveau om beter aan te kunnen sluiten bij de lokale behoefte en kansen. Met de voorliggende planherziening wordt op lokaal niveau een nieuw planologisch kader geboden waarbinnen meer ruimte is voor de vraag van de woonconsument.

2.3 Inhoud planherziening

Om de beoogde wijziging planologisch mogelijk te maken dienen de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan 'Dorpskerken 2014' aangepast te worden. De inhoud van de gewijzigde planonderdelen is als volgt:

Verbeelding:

- De zuidelijke bouwvlakgrens is 4 meter verruimd. De afstand van het bouwvlak tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt 3 m. De rest van het bouwvlak blijft ongewijzigd.
- De bouwaanduiding 'gestapeld' vervalt.

Regels:

- Binnen de bestemming wonen worden naast gestapelde woningen ook aaneengebouwde, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen toegestaan.
- Indien gestapelde woningen worden gebouwd dan moet het hoofdgebouw op een afstand van tenminste 4 m uit de zuidelijke bouwvlakgrens worden gebouwd. Deze afstand komt overeen met de bouwvlakgrens uit het vigerende bestemmingsplan.
- De goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 7 m respectievelijk 11 m.
- Voor gestapelde woningen gelden de volgende regels:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
 2. het maximum aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste 3;
 3. gestapelde hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking.
- Het maximum aantal woningen van 20 blijft gelijk.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleid

De aanpassing van het bestemmingsplan is dusdanig van aard dat een uitgebreide beleidstoets achterwege kan blijven. Een uitgebreide toetsing aan het beleid heeft reeds plaatsgevonden bij het opstellen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van de plantoelichting.

De functie wonen, alsmede het maximum aantal woningen blijft met deze herziening onveranderd. Omdat ten opzichte van het vigerende plan geen extra woningen mogelijk worden gemaakt is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Onderzoeken

Aspect	Beoordelingsaspect	Afweging
- Kader		
Bodemkwaliteit - Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie	Aangezien het plangebied in de huidige situatie al een woonbestemming heeft is er geen sprake van een functiewijziging. De aanvaardbaarheid voor wat betreft het aspect bodem is bepaald bij het leggen van de bestemming Wonen. Het aspect bodem staat de herziening van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient een actueel verkennend bodemonderzoek te worden overlegd.
	Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit	Gezien de functie (wonen), is hiervan geen sprake.
Archeologie - Archeologische beleidskaart	Is er sprake van een verwachtingswaarde?	Ja. Conform het gemeentelijk archeologisch beleid dient bij werkzaamheden die een oppervlakte van meer dan 5.000 m ² beslaan over een diepte van meer dan 1,5 archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit wordt gewaarborgd door het opnemen van een specifieke dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6.

Cultuurhistorie	Is er sprake van cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden?	Nee. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Bij de ontwikkeling van de wijk Bovenkerk is reeds rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle verkavelingsstructuur van het veenweidelandschap.
Water - Watertoets	Is wateradvies aangevraagd?	Niet van toepassing. De voorliggende planherziening voorziet niet in grootschalige ingrepen in het watersysteem. De herziening maakt in aanvulling op de bestaande woonbestemming slechts verschillende woningtypen mogelijk.
Relatie met omliggende (bedrijfs)functies	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk?	Er liggen geen hinderlijke functies in de directe omgeving van het plangebied en deze worden ook niet mogelijk gemaakt. Zoals aangetoond in het moederplan blijft daarom sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
Wegverkeerslawaaï - Wet geluidhinder	Wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder? Is sprake van een akoestisch aanvaardbaar klimaat in de bestaande en de nieuwe woningen?	Ja. In het kader van de planologische procedure voor Bovenkerk is reeds aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet aan de orde.
Verkeer - Ontsluiting en verkeersgeneratie	De ontwikkeling mag niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.	Met dit bestemmingsplan worden op de locatie niet meer woningen mogelijk gemaakt. De verkeersgeneratie zal daarmee hetzelfde blijven. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van een verslechtering.
	De verkeersontsluiting moet goed zijn gewaarborgd.	De verkeersontsluiting wijzigt niet als gevolg van de planherziening. Zoals onderbouwd in de toelichting van het moederplan is sprake van een goede verkeersontsluiting.
Parkeren - Parkeerbehoefte	De parkeerbehoefte van de ontwikkeling moet worden opgevangen.	Er worden 30 parkeerplaatsen aangelegd in de omgeving van het plangebied. Hiervoor is (in de omgeving) voldoende ruimte gereserveerd. De gemeente is eigenaar van deze gronden.
Externe veiligheid - Bevi-inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Ja. Er zijn geen inrichtingen in de directe omgeving aanwezig en er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving plaats (bron: www.risicokaart.nl).

Luchtkwaliteit - Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Ja. Er worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen extra woningen mogelijk gemaakt. Daarmee valt de herziening onder de regeling niet in betekenende mate en vormt deze derhalve geen belemmering. Overigens blijkt uit gegevens van de NSL monitoringstool dat de toekomstige woningen ruimschoots vallen binnen de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
Ecologie - Natuurbeschermingswet 2008	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Significante effecten ontstaan door extra verkeersbewegingen. In dit geval is dat niet aan de orde aangezien het aantal woningen gelijk blijft.
- Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	Nee. Het plangebied kent geen opgaande beplanting, watergangen of gebouwen. De aanwezige grasmat is eenvormig zonder bijzondere soorten. Vanuit de directe omgeving is er veel verstoring en het gebied wordt gedeeltelijk gebruikt voor opslag van bouwmaterialen. Met uitzondering van eventueel aanwezige soorten als veldmuis, mol en bruine kikker zijn er geen beschermde soorten aanwezig. Voor de genoemde soorten geldt een vrijstelling van de relevante bepalingen van de Flora- en faunawet. Deze wet staat de uitvoering van het plan daarom niet in de weg.
Kabels en leidingen - Telecommunicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.
Ladder voor duurzame vesteding	Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en is daar behoefte aan?	Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Daarom is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet relevant.
(Plan)mer	Is een (plan)MER noodzakelijk?	Nee. Een (plan)mer is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van de planherziening.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan zijn bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Krimpenerwaard. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is hierdoor anderszins verzekerd via de gronduitgifte. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen of een fasering vast te stellen, dan zal dit eveneens worden gedaan via de gronduitgifte. Gelet hierop hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld en is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.4.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de overleginstanties plegen. In dat kader heeft de gemeente Krimpenerwaard een concept ontwerpplan voorgelegd aan enkele relevante overleginstanties. Van de provincie Zuid-Holland (mail 15 januari 2016) en de Gasunie (mail 18 januari 2016) is een reactie ontvangen. Beide instanties geven aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

3.4.2 Zienswijzen

In het kader van de wettelijke procedure is het ontwerp bestemmingsplan vanaf 13 januari 2016 gedurende zes weken op het gemeentehuis en via www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het voorliggende plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Dorpsgebied 2014'. Het bestemmingsplan is daarom inhoudelijk opgesteld en ingericht conform dit bestemmingsplan. Voor de leesbaarheid is er voor gekozen een losse set regels met een plankaart op te stellen. Het bestemmingsplan is verder opgesteld conform de landelijk verplichte standaard SVBP2012.

4.2 Opzet van de planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels (begrippen en wijze van meten) opgenomen.

Het tweede hoofdstuk bevat de regels per bestemming. In het plangebied is slechts de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen almede een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. De inhoud van de regels zijn op hoofdlijnen identiek, waarbij enkele regels die niet van toepassing zijn voor de gronden binnen het onderhavige plangebied niet zijn overgenomen. Het artikel 'Wonen' is inhoudelijk wel aangepast. In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op de inhoud van deze aanpassingen.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierin komt de antidubbeltelbepaling aan bod, evenals de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels opgenomen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 2e partiële herziening Dorpskernen 2014, Bovenkerk 4e kwadrant met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP1510DK006-VG01 van de gemeente Krimpenerwaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar 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 aaneen gebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/ voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke.

1.8 ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 beroepsmatige activiteiten aan huis

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

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

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

1.15 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.

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;
- een vide (open ruimte in een gebouw), waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 bijbehorend bouwwerk

de 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 bijgebouw

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

1.25 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.26 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.27 detailhandel

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

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 kelder

zie bouwlaag.

1.31 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.32 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de openbare weg grenzen: de hoogte van de kruin van die openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.33 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.34 seksinrichting

een voor het 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. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub,

1.35 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, fietsenstallingen, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts-)voorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.36 twee aaneen gebouwde woning

een woning is twee aaneen gebouwd als het hoofdgebouw van deze woning aangebouwd is aan het hoofdgebouw van één andere woning, en niet is aan te merken als een gestapelde woning.

1.37 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.38 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.39 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.1;
- c. bijbehorende erven, tuinen, parkeer- en groenvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden ten hoogste 20 bedraagt;
- c. woningen zowel gestapeld als aanééngebouwd, twee-aaneengebouwd en vrijstaand mogen worden gebouwd;
- d. indien gestapelde woningen worden gebouwd het hoofdgebouw op een afstand van tenminste 4 m uit de zuidelijke bouwvlakgrens dient te worden gebouwd;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van aanééngebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen ten hoogste 7 m, respectievelijk 11 m bedraagt ;
- f. voor gestapelde woningen gelden de volgende regels:
 - 1. de maximum bouwhoogte bedraagt ten hoogste 11 m;
 - 2. het maximum aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste 3;
 - 3. gestapelde hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij iedere woning, uitgezonderd gestapelde woningen, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. deze ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat aanbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b;
 - 2. deze niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het perceel, direct behorend bij de woning, met een maximum van 100 m²;
 - 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de eerste verdiepingsvloer, met een maximum van 4 m;
 - 4. de goothoogte van bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 5. de bouwhoogte van aan- uit-, en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 5 m

- b. aanbouwen voor de voorgevel, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, gerekend vanaf de voorgevel van de woning
 3. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 3 m.

3.2.3 *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 1. op de gronden voor de voorgevel: 1 m;
 2. voor het overige: 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 *Beroepsmatige activiteiten aan huis*

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

- a. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend in woningen en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 50 m²;
- c. het gebruik geen detailhandel betreft, tenzij het als een ondergeschikte nevenactiviteit van de in de woning uitgeoefende beroepsmatige activiteit plaatsvindt;
- d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
- e. de ruimte(-s) waarin het gebruik plaatsvindt, voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- f. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving;
- g. de beroepsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

3.3.2 *Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in lid 3.1 is het in strijd met de bestemming om:

- a. vrijstaande bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken anders dan als huishoudelijke bergruimte of stalling van voertuigen;
- b. de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2, onder b en met een omgevingsvergunning het medegebruik van woningen en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis toestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 40% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het gebruik geen detailhandel betreft, tenzij het als een ondergeschikte nevenactiviteit van de in de woning uitgeoefende bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt;

- d. in de nabije omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers-/parkeerdruk optreedt;
- e. er geen bedrijfsmatige activiteiten buiten de woning en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen plaatsvinden, behoudens in- en uitladen;
- f. de ruimte(-s) waarin het gebruik plaats vindt, voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- g. het uiterlijk van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning verliest. De activiteit dient qua aard, intensiteit van gebruik en uitstraling te passen binnen de woonomgeving.
- h. de bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden in verband met holoceen rivierenlandschap (stroomgordels: Berkenwoude, Bergambacht, Kadijk, Zuidbroek, Oudewater en Cabauw /Graaf-riviersysteem stroomgordels met oeverzone), waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 6' mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4.3.2 aan de vergunning.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

4.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

4.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

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

4.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 meter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 1,5 meter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 5.000 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4.4.4 aan de vergunning.

4.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

6.1.1 *Bouwregels*

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;

6.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan afwijken van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen en een overschrijding toestaan met ten hoogste 1,5 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- d. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- e. erkers, balkons en galerijen;
- f. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- h. kelderingangen en kelderkoekoeken;
- i. of daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwwerken.

6.2 Ondergronds bouwen en kelders

6.2.1 *Bouwregels*

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van kelders van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend zijn toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelder is loodrecht onder gebouwen geprojecteerd, en;
- b. de kelder mag maximaal 1 bouwlaag (maximaal 4 meter diep, gemeten vanuit onderkant begane grondvloer) zijn;
- c. indien de kelder onder een bijgebouw bij een woning is geprojecteerd, dan mag de kelder niet van buitenaf bereikbaar zijn.

6.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van kelders die niet loodrecht onder gebouwen zijn geprojecteerd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de kelder mag maximaal 1 bouwlaag (maximaal 4 meter diep, gemeten vanuit onderkant begane grondvloer) zijn, en;
- b. de kelder is niet van buitenaf bereikbaar, en;
- c. de maximale oppervlakte van de kelder is gelijk aan datgene wat is toegestaan voor gebouwen volgens de daar voorkomende bestemming.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan worden in ieder geval aangemerkt:
 - 1. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 4. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsomschrijving;
 - 5. of het doen of laten uitvoeren van vorenstaande activiteiten.

7.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Het bepaalde in 7.1, onder b, is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

- a. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- b. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- c. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes en dergelijke tot een bouwhoogte van 15 m.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak en/of aanduiding met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

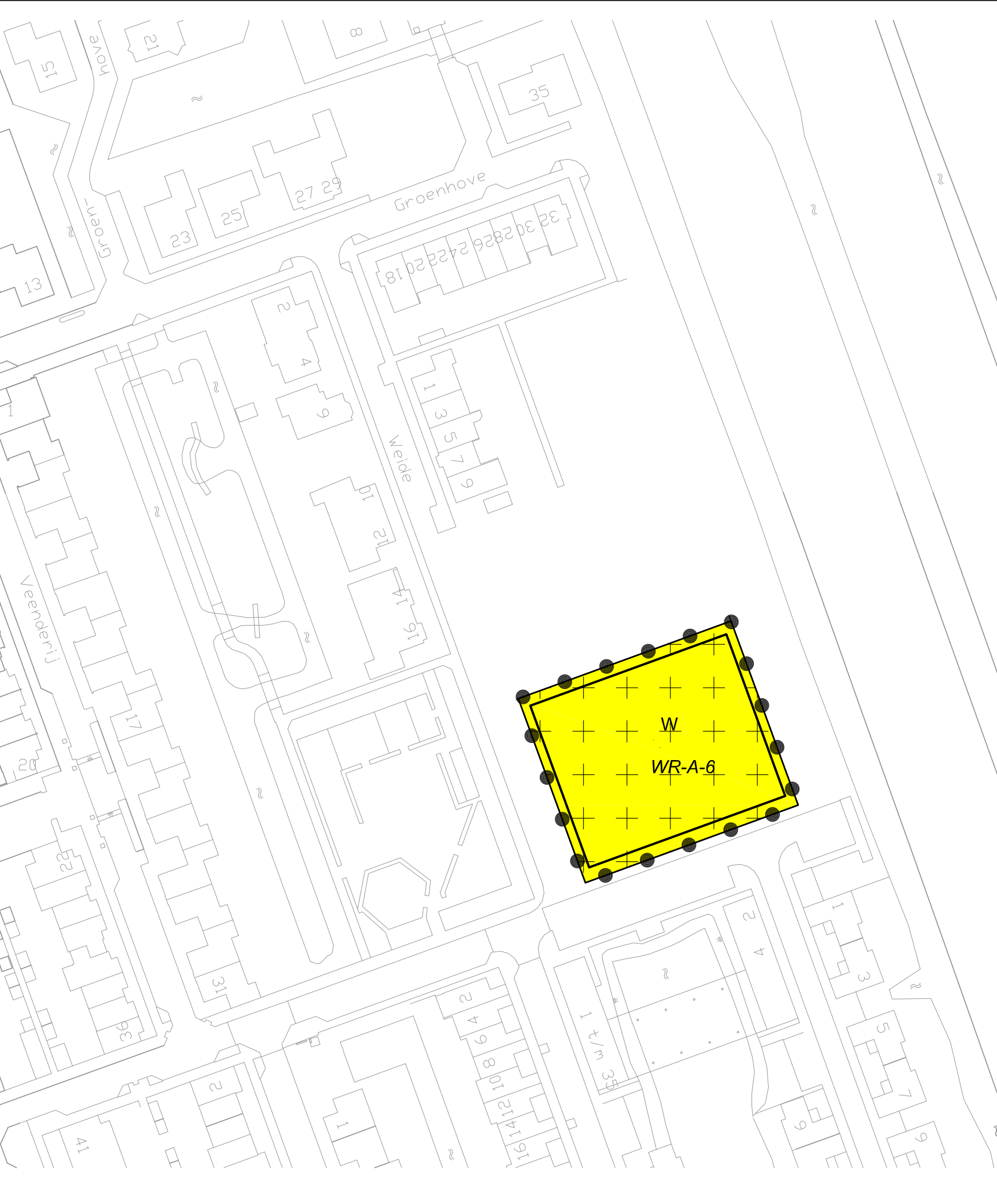
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 2e partiële herziening Dorpskernen 2014, Bovenkerk 4e kwadrant'.



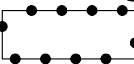
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

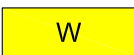
Verbeelding



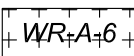
Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 6

Bouwvlakken

 bouwvlak

Krimpenerwaard

2e partiële herziening Dorpskernen 2014,
Bovenkerk 4e kwadrant

BESTEMMINGSPLAN



project	193100.20151119		
formaat	A3	vastgesteld	05-07-2016
schaal	1:1000	ontwerp	23-12-2015
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	R. van der Nat	concept	10-11-2015
idn	NL.IMRO.1931.BP1510DK006-VG01		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE