

## **REGELS BESTEMMINGSPLAN RODE WATERPAREL**

*status:* voorontwerp  
*datum:* 23 september 2008  
*plannr:* 2227-2000



## INHOUD

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels                               | 5  |
| Artikel 1   | Begrippen                                       | 5  |
| Artikel 2   | Wijze van meten                                 | 12 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels                               | 14 |
|             | <i>Bestemmingen</i>                             | 14 |
| Artikel 3   | Agrarisch                                       | 14 |
| Artikel 4   | Bedrijf   | 18 |
| Artikel 5   | Groen   | 20 |
| Artikel 6   | Natuur  | 22 |
| Artikel 7   | Natuur - Water                                  | 24 |
| Artikel 8   | Verkeer   | 26 |
| Artikel 9   | Water   | 28 |
| Artikel 10  | Wonen   | 30 |
|             | <i>Uit te werken gebieden</i>                   | 33 |
| Artikel 11  | Gemengd - Uit te werken (ex artikel 3.6 Wro)    | 33 |
| Artikel 12  | Woongebied - Uit te werken (ex artikel 3.6 Wro) | 38 |
|             | <i>Dubbelbestemmingen</i>                       | 46 |
| Artikel 13  | Leiding – Brandstof                             | 46 |
| Artikel 14  | Leiding - Gas                                   | 48 |
| Artikel 15  | Leiding - Water                                 | 50 |
| Artikel 16  | Waarde - Archeologie                            | 52 |
| Artikel 17  | Waarde – Natuur en landschap                    | 54 |
| Artikel 18  | Water- Waterstaatkundige functie                | 56 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels                                 | 57 |
| Artikel 19  | Anti-dubbeltelregel                             | 57 |
| Artikel 20  | Algemene bouwregels                             | 58 |
| Artikel 21  | Algemene gebruiksregels                         | 59 |
| Artikel 22  | Algemene ontheffingsregels                      | 60 |
| Artikel 23  | Algemene wijzigingsregels                       | 62 |
| Artikel 24  | Algemene procedureregels                        | 63 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels                        | 64 |
| Artikel 25  | Overgangsrecht                                  | 64 |
| Artikel 26  | Slotregel                                       | 65 |



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

1. plan:  
het bestemmingsplan “Rode Waterparel” van de gemeenten Moordrecht en Nieuwerkerk aan den IJssel;
2. 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;
3. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
4. aanbouw:  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een toevoeging is aan het hoofdgebouw en ten opzichte hiervan een ondergeschikte bouwmassa vormt;
5. aaneengesloten woning:  
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;
6. aan-huis-verbonden beroep:  
het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
7. aan-huis-verbonden bedrijf:  
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;
8. achtergevel:  
de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die (bij benadering) evenwijdig loop aan de voorgevel en die niet als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
9. achtergevelbouwgrens:  
de als zodanig aangegeven lijn aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

10. agrarisch bedrijf:  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond;
11. antenne-installatie:  
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
12. appartementen:  
boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
13. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
14. Bedrijf:  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
15. bedrijfs- of dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;
16. bestaand:
  - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
  - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
17. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
18. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
19. bijgebouw:  
een vrijstaand of met het hoofdgebouw niet verbonden gebouw dat door zijn ligging en verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt;
20. 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;
21. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
22. bouwlaag:  
een geheel van ruimten in een hoofdgebouw met gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder, onderbouw, zolder en vliering;

23. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
24. bouwperceelgrens:  
een grens van een bouwperceel;
25. bouwwlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
26. 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;
27. carport:  
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit maximaal 3 gesloten wanden, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen op meer dan twee wielen en daarvoor ook toegankelijk is vanaf de openbare weg;
28. dagrecreatie:  
vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
29. dakkapel:  
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie ten minste 0,3 meter onder de noklijn is gelegen, de onderzijde van de constructie ten minste 0,3 meter boven de dakgoot in het dakvlak is geplaatst en de zijkant ten minste 0,3 meter van de zijkant van het dakvlak is gesitueerd;
30. 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;
31. dienstverlening:  
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;
32. erker:  
een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;
33. evenement:  
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
34. extensieve recreatie:  
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;
35. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

36. geluidzoneringsplichtige inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
37. geschakelde woning:  
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
38. half-vrijstaande woning:  
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
39. hoofdgebouw:  
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
40. horeca(bedrijf):  
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies onderverdeeld in categorieën overeenkomstig in de bij dit plan behorende overzicht;
41. inwoning:  
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing niet toegestaan is;
42. kampeermiddel:  
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
43. kampeerterrein:  
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
44. kantoor:  
het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, al dan niet met baliefunctie;
45. kassen:  
bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen;
46. kunstwerk:  
bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;



47. maatschappelijke voorziening:  
 het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
  - zorg en welzijn; en/of
  - jeugd/kinderopvang; en/of
  - onderwijs; en/of
  - religie; en/of
  - uitvaart/begraafplaats; en/of
  - bibliotheken; en/of
  - openbare dienstverlening; en/of
  - openbaar bestuur; en/of
  - verenigingsleven; en/of
  - gevangeniswezen; en/of
  - defensie/militaire zaken;
48. manege:  
 een bedrijf, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden en/of pony's in eigendom van het bedrijf of in eigendom van derden en het bieden van huisvesting aan die paarden en/of pony's;
49. niet-agrarische functies:  
 ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf, de uitoefening van een ander bedrijf of het bewonen van een woning;
50. oeverlijn:  
 de lijn die de grens aangeeft tussen oever en water, ten tijde van het zomerpeil;
51. onderkomens  
 voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
52. overkapping:  
 een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand;
53. paardenpension:  
 een bedrijf, waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodatie en/of weiland en het verzorgen van de paarden;
54. particulier opdrachtgeverschap:  
 situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledig zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning;
55. patiowoningen:  
 een woning, niet zijnde een gestapelde woning, waarvan het hoofdgebouw maximaal 80 % van de perceelsgrootte mag zijn, met ten minste 1 slaapkamer op de begane grond;

56. peil:
- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,2 meter boven of onder de wegruim van de voorliggende weg ligt;
  - voor bouwwerken op gronden met bestemming 'Verkeer – rail', met uitzondering van viaducten en duikers: de hoogte van de spoorstaaf;
  - voor bouwwerken op het perron: de hoogte van het perron;
  - voor aan – en uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
  - in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
57. perifere detailhandel:
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);
58. recreatie:
- alle vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie;
59. recreatief medegebruik:
- vormen van recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;
60. seksinrichting:
- de 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 een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
61. speelvoorziening:
- een voorziening in het openbaar gebied, die is ingericht voor het spelen en verblijven van kinderen in verschillende leeftijdsgroepen;
62. standplaats:
- een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen en/of kampeermiddel, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten, kunnen worden aangesloten;
63. straalpad
- een zone als gevolg van een straalverbinding waarvoor een maximale bebouwings- en beplantingshoogte geldt;
64. terras:
- een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

65. uitbouw:  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een uitbreiding vormt van het hoofdgebouw en ten opzichte hiervan een ondergeschikte bouwmassa vormt;
66. verblijfsrecreatie:  
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;
67. verkeer:  
Het geheel van openbare voorzieningen ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer, het langzaam verkeer en openbaar vervoer, waaronder verhardingen, kruisingen en rotondes, fiets- en voetpaden, bermen en parkeer- en stallingsvoorzieningen;
68. verkoopvloeroppervlak:  
de totale vloeroppervlakte van overdekte verkoopruimten, die bedoeld zijn voor het publiek en die direct samenhangen met de winkelverkoop;
69. voorgevelbouwgrens:  
de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;
70. voorgevel:  
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
71. voorgevellijn:  
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
72. voorziening van openbaar nut:  
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
73. vrijstaande woning:  
Een vrijstaande woning heeft minimaal aan drie zijden een privé-buitenruimte, die bovendien langs twee van de gevels gemiddeld ten minste 2,5 m breed is (eventueel bebouwd met een schuur of garage);
74. Wet:  
Wet ruimtelijke ordening als zodanig inwerking getreden op 1 juli 2008;
75. woongebouw:  
een gebouw bestaande uit meerdere appartementen;
76. woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
77. woning:  
een complex van ruimte, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
78. zijgevel:  
een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor en achtergevel met elkaar verbindt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 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.
- 2.2 breedte van een bouwwerk:  
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat indien de zijgevels niet evenwijdig lopen dan wel verspringen, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste breedte.
- 2.3 dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.4 diepte van een bouwwerk:  
buitenwerks tussen de voorgevel en de achtergevel, met dien verstande dat, indien een gevel niet evenwijdig loopt of verspringt, het gemiddelde geldt van de kleinste en grootste diepte.
- 2.5 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.
- 2.6 hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- 2.7 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.
- 2.8 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.
- 2.9 peil:
  - a. voor gebouwen:  
de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang. De hoogte is 20 mm gelegen boven de aan de hoofdtoegang aansluitende definitieve verharding;
  - b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde:  
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
  - c. voor alle andere gevallen:  
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.
- 2.10 vloeroppervlakte van een bouwwerk binnenwerks:  
het totaal van alle horizontale oppervlaktes van alle ruimtes binnen dat gebouw met inbegrip van eventuele binnenwanden, maar met uitzondering van de onderbouw en van oppervlaktes waarboven geen vrije hoogte van tenminste 1,5 meter aanwezig is.

- 2.11 uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen:  
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bebouwings- en bestemmingsgrenzen worden ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bebouwings- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### **Bestemmingen**

#### **Artikel 3 Agrarisch**

##### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

- 3.1.1 De voor “**Agrarisch**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  - b. één bedrijfs- of dienstwoning;  
met de daarbij behorende:
  - c. voorzieningen van openbaar nut;
  - d. recreatief medegebruik;
  - e. infrastructurele voorzieningen;
  - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. waterlopen en waterpartijen;
  - h. kunstwerken;

##### **3.2 Dubbelbestemmingen**

- 3.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 3.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde- Natuur en Landschap” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.
- 3.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Water-Waterstaatkundige functie” zijn deze gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

##### **3.3 Bouwregels**

- 3.3.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - b. het oppervlak aan bebouwing binnen bouwvlakken mag ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf met 10 % van het oppervlak van het bouwvlak worden uitgebreid;
  - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
  - d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
  - e. het oppervlak aan kassen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
  - f. de afstand van bedrijfswoningen tot aan de kas bedraagt ten minste 13 meter.
- 3.3.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- a. per agrarisch bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan;

- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- e. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 750 m<sup>3</sup>.

3.3.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 1 meter.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van silo's bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de hoogte van windturbines bedraagt maximaal 25 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

### 3.4 Gebruiksregels

3.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. sta-caravans en recreatiewoningen;
- b. seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### 3.5 Ontheffingsregels

3.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.3.1 onder b indien:

- a. de bebouwing noodzakelijk is voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, zoals genoemd in 3.1.1 onder a;
- b. een verzoek om ontheffing ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarische deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van dit lid wordt voldaan.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van het wijzigingsgebied 1, het plan wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing, met inachtneming van het volgende:
- a. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven met zich mee brengt;
  - b. de nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast;
  - c. de nieuwe functie in bestaande opstallen, niet zijnde glasopstand, wordt gehuisvest;
  - d. bij vestiging van een bedrijfsfunctie, een bedrijf en bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die ten hoogste vallen in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van de planregels;
  - e. in het wijzigingsplan de bedrijfsfunctie vastgelegd wordt in de bestemming Bedrijf, als bedoeld in artikel 4 van deze planregels;
  - f. de nieuwe functie geen afbreuk mag doen aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
  - g. nieuwbouw in de vorm van wonen alleen mag plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert, hetgeen moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit;
  - h. de voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als woning;
  - i. bij de sloop van de voormalige bedrijfswoning (niet zijde kassen) aangetoond dient te worden dat de agrarische functie niet meer vervuld kan worden;
  - j. voor de sloop van iedere 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen kan één woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen per bouwperceel;
  - k. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, met dien verstande dat indien meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en/of meer dan 5.000 m<sup>2</sup> kassen worden gesloopt, de inhoudsmaat van de woningen evenredig groter mag zijn, waarbij als ondergrens geldt een percentage van "ontstening" van per saldo 90 % dan wel van "ontglazing" van per saldo 98 %;
  - l. Indien sprake is van sloop op meerdere percelen, per perceel minimaal 250 m<sup>2</sup> bebouwing of 1.000 m<sup>2</sup> kassen dient te worden gesloopt;
  - m. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de nieuwe woning mogen niet worden belemmerd.



- 3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van het wijzigingsgebied 2, het plan wijzigen uitsluitend ten behoeve van wonen, met dien verstande dat:
- a. nieuwbouw in de vorm van wonen alleen mag plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert, hetgeen moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit;
  - b. de voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden bestemd als woning;
  - c. voor de sloop van iedere 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen kan één woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen per bouwperceel;
  - d. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, met dien verstande dat indien meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en/of meer dan 5.000 m<sup>2</sup> kassen worden gesloopt, de inhoudsmaat van de woningen evenredig groter mag zijn, waarbij als ondergrens geldt een percentage van "ontstening" van per saldo 90 % dan wel van "ontglazing" van per saldo 98 %;
  - e. Indien sprake is van sloop op meerdere percelen, per perceel minimaal 250 m<sup>2</sup> bebouwing of 1.000 m<sup>2</sup> kassen dient te worden gesloopt;
  - f. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving van de nieuwe woning mogen niet worden belemmerd.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor "**Bedrijf**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - b. productiegebonden detailhandel; met de daarbij behorende:
  - c. tuinen, erven en terreinen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. waterlopen en waterpartijen;
  - g. kunstwerken.

### 4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - b. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
  - c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
  - d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- 4.2.2 Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
- a. de woning is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
  - b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
  - c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 meter;
  - d. de inhoud van de bedrijfswoning mag inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- 4.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
  - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
  - c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
  - d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter.

- 4.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
  - b. de hoogte van silo's bedraagt maximaal 15 meter;
  - c. de hoogte van windturbines bedraagt maximaal 25 meter;
  - d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

### **4.3 Gebruiksregels**

- 4.3.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. niet productiegebonden detailhandel;
  - b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met verkoop van LPG;
  - c. seksinrichtingen;
  - d. opslag van goederen en materialen die zichtbaar is vanaf de openbare weg.

### **4.4 Ontheffingsregels**

- 4.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1.1 ten behoeve van:
- a. de uitoefening van een bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.1.1, onder a, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
  - b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.
- 4.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.1 onder a voor het vergroten van het bouwvlak met maximaal 10%, met dien verstande dat:
- a. de gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen percelen niet worden beperkt;
  - b. de extra verkeersaantrekkende werking niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten leidt.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor “**Groen**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. groen met de daarbij behorende bouwwerken;
  - b. speelvoorzieningen;
  - c. waterpartijen, mede ten behoeve van de waterretentie;
  - d. verhardingen ten behoeve van voet- en fietspaden en verblijfsgebied;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. leidingen en overige bijbehorende voorzieningen; met de daarbij behorende:
  - g. andere bouwwerken;

### 5.2 Dubbelbestemmingen

- 5.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Brandstof” zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing.
- 5.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Gas” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 5.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Water” zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 5.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 5.2.5 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde- Natuur en Landschap” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.
- 5.2.6 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Water-Waterstaatkundige functie” zijn deze gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

### 5.3 Bouwregels

- 5.3.1 Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbaar nut worden gebouwd mits de grondoppervlakte en de goothoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 50 m<sup>2</sup> en 4 meter.

- 5.3.2 Op deze gronden mogen tevens andere bouwwerken worden gebouwd. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. per gebouw mag het grondoppervlak ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedragen;
  - b. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen;
  - c. de bouwhoogte van erfscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen.
- 5.3.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter;
  - b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van:
    1. lichtmasten maximaal 9 meter;
    2. speeltoestellen maximaal 2,5 meter.

#### **5.4 Gebruiksregels**

- 5.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - c. een jongerenontmoetingsplaats.

## Artikel 6 Natuur

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “**Natuur**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische en/of cultuurhistorische waarde;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. voet- en fietspaden;
- e. kunstwerken.

### 6.2 Dubbelbestemmingen

- 6.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Brandstof” zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing.
- 6.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Gas” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 6.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Water” zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 6.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 6.2.5 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde- Natuur en Landschap” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.
- 6.2.6 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Water-Waterstaatkundige functie” zijn deze gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

### 6.3 Bouwregels

- 6.3.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. op de gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van observatiedoeleinden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
  - b. de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van observatiedoeleinden, bedraagt 8 meter;
  - c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 meter, met uitzondering van kunstwerken.

#### **6.4 Gebruiksregels**

- 6.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
- a. sta-caravans en recreatiewoningen / permanente bewoning;
  - b. kampeerterrein binnen een waardevol natuurgebied;
  - c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 7 Natuur - Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

- 7.1.1 De voor “**Natuur – Water**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en ecologische waarden;
  - b. waterpartijen;
  - c. watergangen;
- Met de daarbij behorende;
- d. oevers;
  - e. sluizen;
  - f. stuwen;
  - g. bruggen en duikers.
- 7.1.2 Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “ecologische verbindingzone” een ecologische verbindingzone zal worden gerealiseerd.

### **7.2 Dubbelbestemmingen**

- 7.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Water” zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.
- 7.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

### **7.3 Bouwregels**

- 7.3.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. op de gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van observatiedoeleinden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
  - b. de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van observatiedoeleinden, bedraagt 8 meter;
  - c. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1 meter, met uitzondering van kunstwerken.

### **7.4 Nadere eisen**

- 7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 7.1.1 zodat:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

### **7.5 Gebruiksregels**

- 7.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
- a. sta-caravans en recreatiewoningen / permanente bewoning;
  - b. kampeerterrein binnen een waardevol natuurgebied;



- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **7.5 Aanlegvergunning**

- 7.5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur – Water zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen;
  - c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
  - d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
  - f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
  - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen.
- 7.5.2 Het verbod als bedoeld in 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- 7.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.
- 7.5.4 Burgemeester en wethouders verlenen geen tijdelijke ontheffing, voor zover dit niet ten goede komt aan de bestemming "Natuur – Water".

## Artikel 8 Verkeer

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De voor “**Verkeer**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen;  
alsmede voor:
  - b. ter plaatse van de aanduiding “hoofdonsluiting” een wijkontsluitingsweg met 2 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding “langzaam verkeersroute” uitsluitend een fietsverbinding;
  - d. openbaar vervoer;  
met daarbij behorende:
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. waterlopen en waterpartijen;
  - g. verblijfswegen, voet- en fietspaden;
  - h. parkeervoorzieningen;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. leidingen en bijbehorende voorzieningen;
  - k. kunstwerken, waaronder bruggen en duikers;
  - l. andere bouwwerken.
- 8.1.2 Met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “ecologische verbindingzone” een ecologische verbindingzone zal worden gerealiseerd.

### 8.2 Bouwregels

- 8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en de bestemming worden gebouwd;
  - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m<sup>1</sup>;
  - c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van openbaar nut bedraagt 25 m<sup>2</sup>.
  - d. voor parkeergarages geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- 8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter;
  - b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van:
    - 1. lichtmasten maximaal 9 meter;
    - 2. een antenne-installatie maximaal 15 meter;
    - 3. kunstwerken maximaal 5 meter;
    - 4. straatmeubilair maximaal 4 meter;
    - 5. bouwwerken voor wegaanduiding maximaal 10 meter.

### **8.3 Gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- b. Het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- c. Het opslaan, of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

- 9.1.1 De voor “**Water**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. watergangen en –partijen ten dienste van de waterhuishouding;
  - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - c. bermen en groenvoorzieningen;
- alsmede:
- d. verkeer te water;
  - e. extensief recreatief medegebruik;
  - f. waterberging;
  - g. infiltratievoorzieningen;
  - h. oevers, oeverbeschoeiingen en taluds;
  - i. leidingen en overige bijbehorende voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecologische voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming en andere bouwwerken.

### 9.2 Dubbelbestemmingen

- 9.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 9.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Water-Waterstaatkundige functie” zijn deze gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

### 9.3 Bouwregels

- 9.3.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
  - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

### 9.4 Nadere eisen

- 9.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 9.1.1 zodat:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

## **9.5 Gebruiksregels**

- 9.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
- a. Het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - b. Het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - c. Het opslaan, of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  - d. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - e. Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

- 10.1.1 De voor “**Wonen**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. het wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen door tenminste één bewoner van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 80 m<sup>2</sup> op de beganegrond;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (laanstructuur);
- alsmede voor:
- c. tuinen;
  - d. wegen en parkeervoorzieningen;
  - e. waterlopen en waterpartijen;
  - f. duikers.

### 10.2 Dubbelbestemmingen

- 10.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 10.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Waarde- Natuur en Landschap” zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

### 10.3 Bouwregels

- 10.3.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. woningen en aan- en uitbouwen;
  - b. bijgebouwen
  - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 10.3.2 Voor het bouwen van woningen geldt het volgende:
- a. de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen aangegeven bouwvlak;
  - b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
  - c. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - d. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 7 meter;
  - e. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 11 meter;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per woning maximaal 50 m<sup>2</sup>;

- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 centimeter tot een absoluut maximum van 4 meter;
- h. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter.

#### **10.4 Nadere eisen**

- 10.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 10.1.1 zodat:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

#### **10.5 Gebruiksregels**

- 10.5.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. als seksinrichtingen;
  - b. voor bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 10.1.1 onder a, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
  - c. Voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - d. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### **10.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- 10.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van het wijzigingsgebied 3, de bestemming wijzigen ten behoeve van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing, met inachtneming van het volgende:
- a. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven met zich mee brengt;
  - b. de nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast;
  - c. de nieuwe functie in bestaande opstallen, niet zijnde glasopstand, wordt gehuisvest;
  - d. het oppervlak aan bebouwing binnen bouwvlakken ten behoeve van een bedrijf met 10 % van het oppervlak van het bouwvlak mag worden uitgebreid;
  - e. bij vestiging van een bedrijfsfunctie, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die ten hoogste vallen in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1 van de planregels;

- f. de nieuwe functie geen afbreuk mag doen aan de in het gebied aanwezige cultuurhistorische natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- g. in het wijzigingsplan de bedrijfsfunctie vastgelegd wordt in de bestemming "Bedrijf", als bedoeld in artikel 4 van deze planregels;
- h. nieuwbouw in de vorm van wonen alleen mag plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert, hetgeen moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit;
- i. bij de sloop van de voormalige bedrijfswoning (niet zijnde kassen) aangetoond dient te worden dat de agrarische functie niet meer vervuld kan worden;
- j. voor de sloop van iedere 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen één woning kan worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen per bouwperceel;
- k. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt, met dien verstande dat indien meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en/of meer dan 5.000 m<sup>2</sup> kassen worden gesloopt, de inhoudsmaat van de woningen evenredig groter mag zijn, waarbij als ondergrens geldt een percentage van "ontstening" van per saldo 90 % dan wel van "ontglazing" van per saldo 98 %;
- l. indien sprake is van sloop op meerdere percelen, per perceel minimaal 250 m<sup>2</sup> bebouwing of 1.000 m<sup>2</sup> kassen dient te worden gesloopt;
- m. bij de wijziging nadrukkelijk wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige opzet in de aangrenzende gebieden;
  - . uitgangspunt vormt aansluiting bij de identiteit en opbouw van lintstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- n. voor de vaststelling van het wijzigingsplan ten behoeve van de bouw van (nieuwe) woningen vast dient te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.



***Uit te werken gebieden*****Artikel 11 Gemengd - Uit te werken (ex artikel 3.6 Wro)****11.1 Bestemmingsomschrijving**

11.1.1 De voor **“Gemengd - Uit te werken”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen:
    1. met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen / (open) erven, brandgangen, in- en uitritten;
    2. in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen door tenminste één bewoner van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 80 m<sup>2</sup> op de beganegrond;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de waardevolle openheid en structuur van de lintzone (laanstructuur);
  - c. behoudens in de linten met de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz: woon-werk combinaties, met dien verstande dat de bedrijfsactiviteiten ten hoogste vallen in milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1;
- alsmede:
- d. toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten;
  - e. (boven – en ondergrondse) parkeervoorzieningen;
  - f. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
  - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. voorzieningen van algemeen nut;
  - j. leidingenstrook (ondergrondse kabels en leidingen);
  - k. parkeervoorzieningen;
  - l. leidingenzone('s) met de daarbij behorende vrijwaringszone('s);
- met de daarbij behorende:
- m. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - n. erven en terreinen;
  - o. verhardingen;
  - p. bermen, bermsloten en greppels;
  - q. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overige groen;
  - r. straatmeubilair;
  - s. werken en werkzaamheden alsmede bruggen, duikers, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecologische voorzieningen, ten dienste van de bestemming en wat betreft aard en afmetingen passend bij de bestemming.

## 11.2 Dubbelbestemmingen

- 11.2.1 De voor **“Gemengd - Uit te werken”** aangewezen gronden zijn tevens, ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden als bedoeld in artikel 16.

## 11.3 Uitwerkingsregels

### 11.3.1 Voorwaarden

- Burgemeester en wethouders werken het plan voor wat betreft de in lid 11.1 vermelde bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en van de volgende uitwerkingsregels:
- a. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden; uitgangspunt vormt aansluiting bij de identiteit en opbouw van lintstructuur en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Zuidplas, 2008;
  - b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd (per kavel of groep kavels), niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling in het gebied;
  - c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
  - e. voor vaststelling van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied zijn neergelegd;

### 11.3.2 Inrichtingsbepalingen

- a. de verkaveling dient te worden gebaseerd op de bestaande kavelindeling met afstanden tussen kavelsloten van 40 meter;
- b. in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied worden strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
- c. voorzieningen van algemeen nut en dienen zo mogelijk zodanig te worden gesitueerd en/of door beplanting te worden afgeschermd, dat de directe (woon)omgeving in voldoende mate wordt gevrijwaard van visuele hinder;
- d. in het uitwerkingsplan wordt een waterpeil vastgesteld nadat bij het Hoogheemraadschap advies is ingewonnen;
- e. de kavels worden aan de zij- en achterkanten begrensd met watergangen, en worden van de openbare weg ontsloten door middel van bruggen over de bermsloten/bestaande watergangen;
- f. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de waterstructuur vastgelegd waarbij de watergang een breedte van tenminste 2 meter dient te krijgen;
- g. de lokale verbindingen hebben een wegbreedte van tenminste 3,50 meter;
- h. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- i. in het uitwerkingsplan worden de bedrijfsactiviteiten vastgelegd in de bestemming "Bedrijf" als bedoeld in artikel 4;
- j. in het uitwerkingsplan worden de groenvoorzieningen vastgelegd in de bestemming "Groen" als bedoeld in artikel 5;
- k. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen en woonstraten vastgelegd in een bestemming "Verkeer" als bedoeld in artikel 8;
- l. in het uitwerkingsplan wordt het water vastgelegd in de bestemming "Water" als bedoeld in artikel 9;
- m. in het uitwerkingsplan wordt bij de uitwerking naar wonen het bepaalde in de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 10 vastgelegd.

## 11.4 **Bouwregels**

### 11.4.1 Bouwen/aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

- a. Op de gronden als bedoeld in lid 11.1.1 mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, alsmede werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd, in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
- b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen en indien gedurende de termijn van terinzagelegging naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen gegronde zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

- c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
  - 1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter inzage heeft gelegen, en;
  - 2. gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

11.4.2 Ter plaatse van de linten met de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz gelden de volgende regels:

- a. in het uitwerkingsplan mogen ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding sgd-lz uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. de woningdichtheid in het uitwerkingsgebied bedraagt maximaal 15 woningen per hectare;
- c. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering zoals onder meer de voorgevelbouwgrens van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in de navolgende bepalingen;
- d. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen dienen te worden gebouwd;
- e. het bouwperceel mag tot maximaal 30% bebouwd worden met gebouwen;
- f. de inhoudsmaat van een nieuwe woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- g. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 7 meter;
- h. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 11 meter.

### 11.5 Ontheffingsregels

- 11.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 11.4.1 onder a mits het bouwplan naar het oordeel van burgemeester en wethouders in overeenstemming is met een in voorbereiding zijnde uitwerking;
  - b. van het bepaalde in lid 11.4.2 onder f voor de inhoud van een woning tot 1.200 m<sup>3</sup>;
  - c. van het bepaalde in lid 11.4.2 onder g en h tot vergroting van de maximaal toegestane hoogte ten behoeve van een extra bouwlaag.
- 11.5.2 Ontheffing zoals bedoeld in lid 11.5.1 wordt slechts verleend indien:
- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - b. de functionele en de ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd.

### 11.6 Nadere eisen

- 11.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 11.1.1 zodat:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

### 11.7 Gebruiksregels

- 11.7.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
- a. voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 11.1.1 onder c, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
  - b. als seksinrichtingen;
  - c. voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - d. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 12 Woongebied - Uit te werken (ex artikel 3.6 Wro)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

- 12.1.1 De voor **“Woongebied - Uit te werken”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. Woningen, in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, patiowoningen, alsmede woongebouwen:
    1. met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven, brandgangen en in-uitritten;
    2. in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 30 % van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen door tenminste één bewoner van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 80 m<sup>2</sup> op de beganegrond;
  - b. wegen, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. nutsvoorzieningen en bluswatervoorziening;
  - e. waterpartijen en watergangen;
  - f. recreatieve voorzieningen;
  - g. maatschappelijke voorzieningen
  - h. natuur;
- met de daarbij behorende;
- i. gebouwen en andere bouwwerken zoals straatmeubilair.
- 12.1.2 Met dien verstande dat:
- a. ter plaatse van de aanduiding “hoofdontsluiting” een verbinding voor autoverkeer en langzaam verkeer zal worden gerealiseerd;
  - b. ter plaatse van de aanduiding “langzaamverkeersroute” een verbinding voor langzaam verkeer zal worden gerealiseerd;
  - c. ter plaatse van de aanduiding “ecologische verbindingszone” een ecologische verbindingszone zal worden gerealiseerd;
  - d. ter plaatse van de aanduiding “straalpad” de beperking als gevolg van het straalpad van kracht is.

### **12.2 Dubbelbestemmingen**

- 12.2.1 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Brandstof” zijn deze gronden primair bestemd voor brandstoftransportleiding en is het bepaalde in artikel 13 van toepassing.
- 12.2.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Gas” zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleiding en is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 12.2.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming “Leiding – Water” zijn deze gronden primair bestemd voor watertransportleiding en is het bepaalde in artikel 15 van toepassing.

- 12.2.4 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming van archeologische waarden en is het bepaalde in artikel 16 van toepassing.
- 12.2.5 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming "Waarde- Natuur en Landschap" zijn deze gronden primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de hier voorkomende natuur en landschappelijke waarden en is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.
- 12.2.6 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemming "Water-Waterstaatkundige functie" zijn deze gronden primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden en is het bepaalde in artikel 18 van toepassing.

### 12.3 Uitwerkingsregels

#### 12.3.1 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders werken het plan voor wat betreft de in lid 12.1.1 vermelde bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en van de volgende uitwerkingsregels:

- a. alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot de vaststelling van de uitwerking wordt de commissie voor de Ruimtelijke Ordening gehoord;
- b. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden. Uitgangspunt vormt een aansluiting bij de identiteit en opbouw van het nieuwe woongebied en de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
- c. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling in het gebied;
- d. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de van toepassing zijnde wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
- e. voor vaststelling van het uitwerkingsplan worden beeldkwaliteitscriteria opgesteld waaraan de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving en de inrichtingsprincipes van het gebied worden getoetst.

### 12.3.2 Inrichtingsbepalingen algemeen

- a. Partiële uitwerking van het plan is mogelijk, mits daarbij voor zover nodig inzicht in de samenhang van het plan wordt gegeven.
- b. Deze bestemming beoogt de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig, gevarieerd, extensief woon- en leefmilieu in combinatie met natuurwaarden mogelijk te maken.
- c. Uitgangspunt voor de ontwikkeling zijn de specifieke kenmerken van het hoger gelegen kreekruggengebied en de lager gelegen nattere gebieden.
- d. Het aanbod en differentiatie in de te realiseren woningen en woonmilieus dient aan te sluiten bij de regionale vraag om woonmilieus met een landelijk karakter gericht op de dure sector.
- e. Binnen deze bestemming mogen in totaal ten hoogste 1.500 woningen worden gebouwd.
- f. Essentieel voor de ontwikkeling van het hoogwaardige woonmilieu is:
  - het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van het woongebied, welke de basis moet vormen voor een hoogwaardig woningaanbod;
  - het realiseren van een goede bereikbaarheid van de locatie voor bewoners en bezoekers, zowel voor autoverkeer als voor langzaam verkeer;
  - het realiseren van een zonering in woonmilieus waarbij een herkenbare tweedeling wordt gerealiseerd in:
    - a. ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrugkamers" een woonmilieu dat zich kenmerkt door clusters van woningen, met een maximale woningdichtheid van 18 woningen per hectare, aanhakend op een centrale ontsluitingsweg en van elkaar gescheiden door groenzones;
    - b. ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduidingen "waterparel 1, 2 en 3" drie waterrijke woonmilieus die een onderling verschillend karakter en uitstraling bezitten;
  - het creëren van de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan het landelijke klimaatbeleid op het gebied van duurzaam energiebeleid, onder meer door het bieden van mogelijkheden voor aardwarmte;
  - het reserveren van voldoende ruimte ten behoeve van waterretentie; voor de vaststelling van het peil wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap;



- 12.3.3 Ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrugkamers" mogen ten hoogste 900 woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
- a.
    - de woningen worden gerealiseerd in clusters van diverse omvang, variërend van een woningaantal van ten minste 15 woningen en ten hoogste 80 woningen per cluster; daarnaast is incidenteel solitaire bebouwing toegestaan;
    - het aantal clusters bedraagt minimaal 10 en ten hoogste 20;
    - de clusters worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een openbaar groengebied;
    - de breedte van de zones van het openbaar groengebied tussen de clusters bedraagt ten minste 40 meter; indien in deze zones tevens een doorgaande watergang is opgenomen dient de breedte van groen en water ten minste 25 meter te bedragen;
  - b. ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "kreekrugkamers" mogen buiten de clusters ten hoogste 5 eenheden solitaire bebouwing "topparels" worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
    - een eenheid wordt gevormd door een vrijstaande woning van maximaal 1.200 m<sup>3</sup> inclusief bijgebouwen en maximaal 3 woonlagen;
    - een eenheid wordt gevormd door een woongebouw met maximaal 10 appartementen en maximaal 3 woonlagen;
    - een kaveloppervlak per eenheid van tenminste 2.000 m<sup>2</sup>.
- 12.3.4 Ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding "Waterparel 1, 2 en 3" mogen ten hoogste 700 woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
- a. Waterparel 1 "rietslagen":
    - de woningen worden gerealiseerd in een over het watergebouwde strokenverkaveling van verschillende omvang per strook, variërend tussen ten minste 5 woningen en ten hoogste 40 woningen per strook;
    - de stroken worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door water;
    - de breedte van de zones van openbaar water tussen de stroken bedraagt ten minste 10 m; indien in deze zones tevens een doorgaande watergang is opgenomen dient de breedte van groen en water tussen de stroken ten minste 25 m te bedragen;
  - b. Waterparel 2 "rietkrekens":
    - de woningen worden gerealiseerd op groepsgewijze kavels in een krekensmilieu bestaande uit een patroon van waterpartijen en verbindingskrekens en een daarvan afgeleide ontsluitingstructuur;
    - de groepen woningen van maximaal 6 woningen per groep zijn gevarieerd vormgegeven;
    - de waterpartijen bestaan uit krekens met een breedte van tenminste 3 m en verbredingen van ten minste 10 meter; indien in deze zones tevens een doorgaande watergang is opgenomen dient de breedte van groen en water tussen de stroken ten minste 25 meter te bedragen;

- c. Waterparel 3 “rieteilanden”:
- de woningen worden gesitueerd op eilanden en zijn vanaf de weg bereikbaar;
  - het aantal woningen per eiland is maximaal 10;
  - de eilanden worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door water met een breedte van ten minste 25 meter.
- 12.3.5 De beoogde duurzame ontwikkeling van het woongebied wordt verwezenlijkt door:
- het realiseren van goede en directe (brom)fietsverbindingen naar de omliggende woonkernen;
  - het realiseren van een duurzame inrichting van de openbare ruimte onder meer door de keuze van toe te passen materialen (herkomst, productieproces, milieugedrag, mogelijkheden voor hergebruik en recycling);
  - het realiseren van een groene buitenruimte in het openbare gebied en op de privé terreinen volgens milieubewuste en duurzame inrichtingsprincipes;
  - het realiseren van een gebouwde omgeving waarbij in hoge mate gebruik wordt gemaakt van de verworven inzichten op het gebied van duurzaam bouwen.
- 12.3.6 De beoogde bereikbaarheid en ontsluiting van het woongebied worden verwezenlijkt door:
- ter plaatse van de aanduidingen “hoofdontsluiting” de aanleg van een weg voor het bestemmingsverkeer;
  - in het woongebied specifiek aangeduid als “kreekrugkamers”:
    - gebiedsontsluitingsweg met een groen profiel;
    - het realiseren van afzonderlijke toegangswegen naar de clusters van woningen;
    - het realiseren van afzonderlijke toegangswegen naar de genoemde “waterparels 1, 2 en 3”;
  - een fijnmazig net van fietsverbindingen;
  - een schuifmarge van 50 meter uit de as van de aangegeven verkeersverbindingen.
- 12.3.7 Uitgangspunt is een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning; parkeren geschiedt op eigen terrein.
- 12.3.8 De aanleg van een recreatiestrand met bijbehorende recreatieve voorzieningen bestaande uit:
- a. een terrein van maximaal 2 hectare met een bebouwingspercentage van 10 %;
  - b. een maximale toegestane bouwhoogte van 5 meter;
  - c. maximaal 2 horecavoorzieningen zoals vermeld in bijlage 2, Staat van Horeca-activiteiten, onder 1 lichte horeca.

## 12.4 Bouwregels

- 12.4.1 Bouwen/aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
- a. Op de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd, alsmede werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd, in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
  - b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
  - c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
    1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter inzage heeft gelegen, en;
    2. gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
- 12.4.2 Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- a. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
    - vrijstaande woningen;
    - half-vrijstaande woningen;
    - appartementen;
  - b. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
  - c. de goothoogte in het bepaalde in 12.3.3 onder a "kreekrugkamers" mag niet meer bedragen dan 9 meter;
  - d. de goothoogte in het bepaalde in 12.3.3 onder b "topparels" mag niet meer bedragen dan 10 meter;
  - e. de goothoogte in het bepaalde in 12.3.4 onder a "rietslagen", onder b "rietkrekken" en onder c "rieteilanden" mag niet meer bedragen dan 6 meter;
  - f. de bouwhoogte in het bepaalde in 12.3.3 onder a "kreekrugkamers" mag niet meer bedragen dan 13 meter;
  - g. de bouwhoogte in het bepaalde in 12.3.3 onder b "topparels" mag niet meer bedragen dan 15 meter;
  - h. de bouwhoogte in het bepaalde in 12.3.4 onder a "rietslagen" en onder b "rietkrekken" mag niet meer bedragen dan 11 meter; de bouwhoogte in het bepaalde in 12.3.4 onder c "rieteilanden" mag niet meer bedragen dan 9 meter;

- 12.4.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende bepalingen:
- a. bijgebouwen, overkappingen en carports dienen achter de voorgevel te worden gebouwd;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, overkappingen en carports, buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m<sup>2</sup> tot een maximum van 120 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt;
  - b. de hoogte van pergola's en carports bedraagt maximaal 3 meter;
  - c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

## 12.5 Ontheffingsregels

- 12.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 12.4.1 onder a mits het bouwplan naar het oordeel van burgemeester en wethouders in overeenstemming is met een in voorbereiding zijnde uitwerking;
  - b. Van het bepaalde in lid 12.4.2 ten behoeve van een extra woonlaag;
  - c. Van het bepaalde in lid 12.4.4 onder a tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 3,5 meter.
- 12.5.2 Ontheffing zoals bedoeld in lid 12.5.1 wordt slechts verleend indien:
- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - b. de functionele en de ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd.

## 12.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 12.1.1 zodat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

### **12.7 Gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van gebouwen voor woondoeleinden:
  - van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid 12.1.1 is toegestaan;
- b. van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor:
  - het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

## **Dubbelbestemmingen**

### **Artikel 13 Leiding – Brandstof**

#### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

- 13.1.1 De voor “**Leiding – Brandstof**” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een brandstofleiding met een diameter van 12 “inch”;
- 13.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

#### **13.2 Bouwregels**

- 13.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
- 13.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 13.2.3 De afstand van de bebouwing tot het hart van de brandstofleiding moet ten minste 16 meter bedragen. Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van de leidingbeheerder zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 13.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

#### **13.3 Ontheffingsregels**

- 13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gebouwen worden gebouwd, als:
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.

#### **13.4 Aanlegvergunning**

- 13.4.1 Verbod  
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen;
  - het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlaging, egaliseren, afgraven of ophogen;
  - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

#### 13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 13.4.3 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, als:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 14 Leiding - Gas

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

- 14.1.1 De voor “**Leiding – Gas**” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de gasleidingen:
- A – 553 36 “ 66 bar  
met een veiligheidszone ter breedte van 35 meter ter weerszijden van de leiding ten opzichte van kwetsbare objecten en een toetsingsafstand ter breedte van 115 meter ter weerszijden van de leiding;
- W – 521-01 12” 40 bar  
met een veiligheidszone ter breedte van 14 meter ter weerszijden van de leiding ten opzichte van kwetsbare objecten en een toetsingsafstand ter breedte van 30 meter ter weerszijden van de leiding;
- W – 524 – 18 6” 40 bar  
met een veiligheidszone ter breedte van 4 meter ter weerszijden van de leiding ten opzichte van kwetsbare objecten en een toetsingsafstand ter breedte van 20 meter ter weerszijden van de leiding;
- 14.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### 14.2 Bouwregels

- 14.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 14.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 14.2.3 De afstand van de bebouwing tot het hart van de gasleidingen moet ten minste bedragen, ten opzichte van:
- de aardgasleiding A 553: 35 meter;
  - de aardgasleiding W 521-01: 14 meter;
  - de aardgasleiding W 521-18: 4 meter.
- Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van het energiebedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 14.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

### 14.3 Ontheffingsregels

- 14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gebouwen worden gebouwd, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.



## 14.4 Aanlegvergunning

### 14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

### 14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 14.4.3 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 15 Leiding - Water**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

- 15.1.1 De voor "**Leiding – Water**" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een leiding met een breedte van 1,4 meter ten behoeve van de drinkwatervoorziening
- 15.1.2 In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **15.2 Bouwregels**

- 15.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 15.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- 15.2.3 De afstand van de bebouwing tot de buitenrand de watertransportleiding moet ten minste 4,00 meter bedragen, overeenkomstig de aangeven aanduiding "veiligheidszone watertransportleiding".  
Bebouwing op een afstand minder dan voornoemd is alleen toegestaan, indien de belangen van het drinkwaterbedrijf zulks gedogen en nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- 15.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

### **15.3 Ontheffingsregels**

- 15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.2.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gebouwen worden gebouwd, als:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leidingen.

## 15.4 Aanlegvergunning

### 15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen ten behoeve de gasleiding;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

### 15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 15.4.3 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 16 Waarde - Archeologie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

- 16.1.1 De voor “**Waarde – Archeologie**”, aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende (potentiële) archeologische waarden.
- 16.1.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen “Leiding- Brandstof”, “Leiding- Gas” en “Leiding- Water” zijn deze gronden primair bestemd voor:
- Leiding – Brandstof;
  - Leiding - Gas;
  - Leiding – Water;
- en is het bepaalde in artikel 13, artikel 14 en artikel 15 van toepassing.
- 16.1.3 Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met Waarde – Archeologie aangewezen gronden is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het, gehoord de provinciaal archeoloog van de provincie Zuid-Holland, verenigbaar is met het archeologisch belang.

### 16.2 Bouwregels

- 16.2.1 Alvorens in het als (potentieel) archeologisch waardevol gebied een bouwvergunning wordt verleend, dient de aanvrager van de bouwvergunning een rapport van archeologisch onderzoek over te leggen waaruit, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat het archeologisch belang in het gebied van het (bouw)plan niet wordt geschaad, dan wel op welke wijze dit belang kan worden gewaarborgd bij de uitvoering van het bouwplan.
- Het overleggen van een rapport van archeologisch onderzoek is echter niet vereist:
- a. indien er naar het oordeel van burgemeester en wethouders al voldoende onderzoeksresultaat beschikbaar is;
  - b. indien met de bouw geen bodemingreep gepaard gaat;
  - c. indien de met de bouw (eventueel) gepaard gaande bodemingrepen in totaal een oppervlak van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> beslaan;
  - d. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
- 16.2.2 In verband hiermee kunnen voorts nadere eisen of ontheffingen dan wel wijzigingen als bedoeld in de uit te werken bestemming of bij de uitwerking daarvan worden toegepast.

### 16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken.

## 16.4 Aanlegvergunning

### 16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen en indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het niet opgehoogde, oorspronkelijke maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

16.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien is gebleken dat de daar genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

### 16.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 16.4.4 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 16.1.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

## 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de bestemming "Waarde-Archeologie" geheel of gedeeltelijk vervalt, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd dient vooraf een advies verkregen te zijn van de gemeentelijk archeoloog.

## **Artikel 17 Waarde – Natuur en landschap**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

- 17.1.1 De voor “**Waarde – Natuur en Landschap**”, aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende natuur en landschappelijke waarden;
- 17.1.2 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de dubbelbestemmingen “Leiding- Gas” en “Leiding- Water” zijn deze gronden primair bestemd voor:
- Leiding- Gas;
  - Leiding- Water;
- en is het bepaalde in artikel 13 en artikel 14 van toepassing.
- 17.1.3 Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming waardevol gebied is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van het waardevol gebied.

### **17.2 Bouwregels**

- 17.2.1 Alvorens in het gebied een bouwvergunning wordt verleend, dient de aanvrager van de bouwvergunning een rapport van natuur-, ecologisch en landschappelijk onderzoek over te leggen waaruit, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat het natuur en landschappelijk belang in het gebied van het (bouw)plan niet wordt geschaad, dan wel op welke wijze dit belang kan worden gewaarborgd bij de uitvoering van het bouwplan.
- Het overleggen van bedoeld rapport is echter niet vereist:
- a. indien er naar het oordeel van burgemeester en wethouders al voldoende onderzoeksresultaat beschikbaar is;
  - b. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte en het volume niet worden uitgebreid.
- 17.2.2 In verband hiermee kunnen voorts nadere eisen of ontheffingen dan wel wijzigingen als bedoeld in de uit te werken bestemming of bij de uitwerking daarvan worden toegepast.

### **17.3 Nadere eisen**

- 17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken.
- 17.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in 17.1.1 zodat:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
  - b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

## 17.4 Aanlegvergunning

### 17.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover deze niet in het openbaar gebied zijn gelegen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het wijzigen van het profiel van watergangen en sloten dan wel het graven of dempen hiervan;
- d. het rooien of vellen van bomen of andere houtopstanden;
- e. het bebossen of beplanten;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse kabels en leidingen, constructies, installaties en apparatuur, met uitzondering van erfscheidingen met een hoogte van niet meer dan 2 meter;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

17.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 17.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien is gebleken dat de daar genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

### 17.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden op woonpercelen, mits is voldaan aan de uitwerkingsregels;
- b. de aanleg betreffen van openbare ontsluitingswegen, perceelontsluiting en watergangen;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.

### 17.4.4 Voorwaarden

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 17.1.1 genoemde waarden, danwel;
- b. de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

### 17.4.5 Advies

De aanlegvergunning als bedoeld in 17.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de natuur- en landschappelijke waarden van de gronden waarvoor de aanlegvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

## **Artikel 18 Water- Waterstaatkundige functie**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

18.1.1 De voor “**Water- Waterstaatkundige functie**” aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, primair bestemd voor :

- a. waterberging
- b. waterhuishouding
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. duikers;
- e. waterkering met laag risiconiveau;
- f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

18.1.2 Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Water-Waterstaatkundige functie is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

### **18.2 Bouwregels**

18.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

18.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.



### **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

#### **Artikel 19 Anti-dubbelregel**

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 20 Algemene bouwregels**

### **20.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

- 20.1.1 De bestaande afstand-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- 20.1.2 De bestaande afstand-, hoogte-, inhoud- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- 20.1.3 In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 20.1.1 en 20.1.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **20.2 Overschrijding bouwgrenzen**

- 20.2.1 De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de aanduidingen en de bepalingen in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:
- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
  - b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
  - c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

## **Artikel 21 Algemene gebruiksregels**

### **21.1 Algemene gebruiksregels**

Het is verboden de in artikel 3 tot en met 18 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsdoeleinden.

### **21.2 Ontheffing algemene gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 21.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 22 Algemene ontheffingsregels**

- 22.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan ten behoeve van:
- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de kaart of in de regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn;
  - b. afwijkingen ten aanzien van de voor de aanduidingen en in de regels gegeven oppervlakte- en hoogtematen, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
  - c. afwijkingen ten aanzien van de bepalingen opgenomen in deze regels inzake de afmetingen van woningen, alsmede de afmetingen van de bij de woning toegestane bergingen en aanbouwen, voor zover dit in het belang van goede huisvesting van minder valide personen noodzakelijk is;
  - d. de oprichting van niet voor bewoning bestemde bouwwerken en andere bouwwerken voor algemeen nut, zoals openbare toiletten, telefooncellen, wachthuisjes, (afval)inzamelcontainers, gasreducerstations, rioolgemalen en transformatorstations, en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere (goot)hoogte dan 4 meter hebben en geen grotere inhoud hebben dan 60 m<sup>3</sup>;
  - e. voor straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van maximaal 10 meter;
  - f. voor abri's, reclame- en informatieobjecten, kunstwerken, vlaggenmasten e.d.;
  - g. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassingen aan de werkelijke afmetingen in het terrein en aan het beloop van bepaalde gegevens, met dien verstande dat de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst of noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwerkelijking van het plan;
  - h. voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen rondom infrastructuur dan wel in bebouwd gebied op gebouwen van 15 meter of hoger met uitzondering van plaatsing op of zeer nabij gebouwen waar mensen permanent dan wel veelvuldig verblijven (zoals woongebouwen, scholen en dergelijke), tenzij plaatsing buiten een woongebouw redelijkerwijs onmogelijk is;
  - i. de oprichting van een Jongerenontmoetingsplek, mits de inhoud van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter. Burgemeester en Wethouders houden onder andere rekening met mogelijke overlast en de ruimtelijke kwaliteit.

- 22.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de ontheffing voorwaarden stellen ten aanzien van:
- a. de situering en maatvoering van de in lid 22.1 onder d ,h en i genoemde objecten ten einde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze objecten ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
  - b. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid;
  - c. de gewenste parkeer-, laad- en losruimte, van voldoende omvang, op eigen terrein.
- 22.3 De in lid 22.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien:
- a. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
  - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

### **Artikel 23 Algemene wijzigingsregels**

- 23.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van:
- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
  - b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  - c. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken en/of aanduidingen ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft.
- 23.2 De in lid 23.1 genoemde wijzigingen zijn slechts toegestaan indien:
- a. Hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - b. Geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke, c.q. de milieukwaliteiten van het gebied en de omgeving;
  - c. Geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

## **Artikel 24 Algemene procedureregels**

### 24.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### 24.2 Wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### 24.3 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

### 24.4 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 25 Overgangsrecht**

#### **25.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- 25.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 25.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- 25.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **25.2 Overgangsrecht gebruik**

- 25.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 25.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 25.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 25.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **25.3 Hardheidsclausule**

- 25.3.1 Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.



**Artikel 26 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels bestemmingsplan Rode Waterparel”

Vastgesteld door de gemeenteraad van Moordrecht

.....

De voorzitter,

.....

De secretaris,

.....

Vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel

.....

De voorzitter,

.....

De secretaris,

.....

