

Regels

# bestemmingsplan “Ontwikkeling Leerbroek”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2022-12-08

Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPOntwLeerbroek-VS02

1 Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen.....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	11
2 Bestemmingsregels .....	12
Artikel 3 Bedrijf.....	12
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
3.2 Bouwregels .....	12
3.3 Specifieke gebruiksregels .....	13
3.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	13
3.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	13
Artikel 4 Groen .....	15
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
4.2 Bouwregels .....	15
4.3 Specifieke gebruiksregels .....	15
Artikel 5 Maatschappelijk.....	17
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
5.2 Bouwregels .....	17
5.3 Afwijken van de bouwregels .....	18
5.4 Specifieke gebruiksregels .....	18
Artikel 6 Tuin .....	20
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
6.2 Bouwregels .....	20
Artikel 7 Verkeer.....	21
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	21
7.2 Bouwregels .....	21
7.3 Afwijken van de bouwregels .....	21

7.4 Specifieke gebruiksregels .....	21
Artikel 8 Wonen.....	23
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	23
8.2 Bouwregels .....	23
8.3 Afwijken van de bouwregels .....	25
8.4 Specifieke gebruiksregels .....	25
8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	26
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1 .....	28
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	28
9.2 Bouwregels .....	28
9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	28
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 .....	30
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	30
10.2 Bouwregels .....	30
10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	30
Artikel 11 Waarde - Archeologie 3 .....	32
11.1 Bestemmingsomschrijving.....	32
11.2 Bouwregels .....	32
11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	32
3 Algemene regels .....	34
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel.....	34
Artikel 13 Algemene bouwregels .....	35
13.1 Hoogteaanduidingen .....	35
13.2 Overschrijding bouwgrenzen.....	35

13.3 Ondergronds bouwen.....	35
13.4 Afstand tot waterlopen .....	36
Artikel 14 Algemene gebruiksregels.....	37
14.1 Parkeernormen.....	37
14.2 Bed and breakfast.....	37
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels .....	38
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels.....	39
16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen.....	39
16.2 Archeologische waarden .....	39
16.3 Voor milieugevoelige functie bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten .....	39
4 Overgangs- en slotregels .....	40
Artikel 17 Overgangsrecht.....	40
17.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	40
17.2 Overgangsrecht gebruik .....	40
Artikel 18 Slotregel .....	41

# **1 Inleidende regels**

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan Ontwikkeling Leerbroek van de Gemeente Vijfheerenlanden.

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1961.BPOntwLeerbroek-VS02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### **1.3 aanduiding**

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

### **1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.5 aan-huis-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, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca of detailhandel.

### **1.6 aan-huis-verbonden beroep**

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

### **1.7 afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

### **1.8 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### **1.9 bebouwing**

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

### **1.10 bed and breakfast**

het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner van het pand. De B&B-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel, niet zijnde een zelfstandige (vakantie-)woning.

### **1.11 bedrijf**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en diensten.

### **1.12 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.13 bedrijfswoning**

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.

### **1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.16 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.17 bijbehorende bouwwerken**

een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

#### **1.18 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 en het vergroten van een standplaats.

#### **1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

#### **1.20 bouwlaag**

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

#### **1.21 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

#### **1.22 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

#### **1.23 bouwvlak**

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

#### **1.24 bouwwerk**

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

#### **1.25 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

een ander bouwwerk.

#### **1.26 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

#### **1.27 dakkapel**

een uitbouw op een hellend dakvlak.

#### **1.28 detailhandel**

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

### **1.29 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten.

### **1.30 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.31 functie**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 hoofdgebouw**

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

- waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;
- met uitzondering van bijbehorende bouwwerken.

### **1.34 huishouden**

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is.

### **1.35 kamergewijze verhuur**

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

### **1.36 kantoor**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.37 kantoorruimte**

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

### **1.38 milieugevoelig object**

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt door mensen voor wonen of verblijf en het gebruik daarvoor permanent is, dan wel een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik.

### **1.39 milieugevoelige functie**

functie die gevoelig is voor hinder door geur, stof, geluid en/of gevaar, zoals wonen met de daarbij behorende aan huis verbonden beroepen en worden uitgeoefend in een milieugevoelig object.

### **1.40 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### **1.41 nutsvoorziening**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.42 ondergeschikte bouw(onder)delen**

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

### **1.43 onzelfstandige woonruimte**

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

### **1.44 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak.

### **1.45 parkeernormen**

de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

### **1.46 peil**

de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

### **1.47 perceel**

de aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

#### **1.48 Staat van bedrijfsactiviteiten**

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

#### **1.49 voertuigen**

fietsen, bromfietsen, gehandicaptenvoertuigen, motorvoertuigen en wagens.

#### **1.50 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

#### **1.51 voorgevelrooilijn**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

#### **1.52 webwinkel**

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

#### **1.53 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning of wooneenheid'.

#### **1.54 woning of wooneenheid**

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

#### **1.55 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstanden**

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

### **2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie**

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### **2.4 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.6 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.7 goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.8 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.

### **2.9 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.

### **2.10 vloeroppervlak**

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens de in- en verkoop van automobielen (zoals auto's, boten, aanhangers, caravans, vouwwagens, aanhangers, en dergelijke) en opslag;
- c. bedrijfsgebonden detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse aanwezige bedrijf;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nuts-, verkeers-, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 m.

##### 3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

##### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;

- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m<sup>2</sup> bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan;
- b. opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- d. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van het bruto vloeroppervlak niet toegestaan;
- g. het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan;
- h. dienstverlenende bedrijven zoals een schoonheidsspecialiste of kapper zijn niet toegestaan.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of in dezelfde specifieke vorm van bedrijf;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. voorafgaand aan het verlenen van afwijking advies wordt ingewonnen van een milieudeskundige.

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming van de in [artikel 3 lid 1](#) genoemde gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van algehele bedrijfsbeëindiging;
- b. het brutovloeroppervlak van kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> per perceel;
- c. de wijziging geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en ter plaatse van de nieuwe functie sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- d. de bodemkwaliteit de nieuwe functie toestaat;
- e. in geval van woningen voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;

- f. voor het overige is het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Maatschappelijk' of 'Kantoor' uit het bestemmingsplan met indentificatiecode NL.IMRO.0707.BPHerKernenZederik-VA01 van toepassing.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. nuts- en parkeervoorzieningen;
- d. paden, perceelsontsluitingen en in- en uitritten;
- e. bruggen, dammen en duikers;
- f. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten' geen speelvoorzieningen zijn toegestaan;
- h. water, oevers en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - verblijfsplek' tevens kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen en natuurobservatie;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - ecologische oever' tevens een ecologische oever.

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
  1. voor lichtmasten maximaal 9 m;
  2. voor straatmeubilair maximaal 6 m;
  3. voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 10 m;
  4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting weidevogels

Het gebruik voor doeleinden zoals opgenomen in [artikel 4 lid 1](#) is niet toegestaan, zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid in het compensatieplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd, niet ecologisch is ingericht en beheerd wordt. Van ecologische inrichting en ecologisch beheer is sprake indien en zodra er:

- a. sprake is van grasland;
- b. een rustperiode in acht wordt genomen van 1 april tot 1 juli. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan. Tevens zijn minimaal 4 verschillende indicatorsoorten in transect aanwezig in de periode 1 april

tot 1 oktober (groei-eizoen). De indicatorsoorten zijn opgenomen als bijlage bij het compensatieplan;

- c. een rustperiode van tenminste zes weken in acht wordt genomen in de periode 1 mei tot 1 augustus. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan;
- d. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, tenminste via enclaves van minimaal 50 m<sup>2</sup>, via een rustperiode van datum 1 april tot 1 juli, waarbij de vrijwaring tenminste 14 kalenderdagen duurt, of via het plaatsen van nestbeschermers;
- e. er is geen sprake van bemesting middels injecteren van drijfmest, onkruidbestrijding en/of andere gewasbescherming. Het uitrijden van vaste stro-mest is wel toegestaan;
- f. de slootkanten en sloten worden uitsluitend in de winterperiode (van 21 december tot en met 20 maart) geschoond, en;
- g. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, via een rustperiode van 1 april tot 15 juni.

Het gebruik mag worden voortgezet zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, Sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk) met inachtneming van sub a tot en met g beheerd wordt.

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, openbare dienstverlening, godsdienstuitoefening, onderwijs, jeugdvoorzieningen, speelvoorzieningen en verenigingsleven;
- b. voorzieningen ten behoeve van het stallen van fietsen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, paden, speel-, nuts- en parkeervoorzieningen, verharding, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van gebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 9 meter.

#### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m;
- c. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,4 m mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m<sup>2</sup> en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 4 m;
- d. de bouwhoogte van toegangspoorten bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.3 sub c](#) voor het toestaan van een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

### 5.3.2 Overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.4 sub b](#) voor het toestaan van een groter oppervlak aan overkappingen en/of het toestaan van overkappingen voor de voorgevelrooilijn, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een stapelhoogte van meer dan 2 m is niet toegestaan.

### 5.4.1 Voorwaardelijke verplichting weidevogels

De maatschappelijke voorzieningen die genoemd worden in [artikel 5 lid 1](#) mogen niet gebouwd en in gebruik genomen worden, zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid in het compensatieplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd, niet ecologisch is ingericht en beheerd wordt. Van ecologische inrichting en ecologisch beheer is sprake indien en zodra er:

- a. sprake is van grasland;
- b. een rustperiode in acht wordt genomen van 1 april tot 1 juli. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan. Tevens zijn minimaal 4 verschillende indicatorsoorten in transect aanwezig in de periode 1 april tot 1 oktober (groeiseizoen). De indicatorsoorten zijn opgenomen als bijlage bij het compensatieplan;
- c. een rustperiode van tenminste zes weken in acht wordt genomen in de periode 1 mei tot 1 augustus. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan;
- d. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, tenminste via enclaves van minimaal 50 m<sup>2</sup>, via een rustperiode van datum 1 april tot 1 juli, waarbij de vrijwaring tenminste 14 kalenderdagen duurt, of via het plaatsen van nestbeschermers;
- e. er is geen sprake van bemesting middels injecteren van drijfmest, onkruidbestrijding en/of andere gewasbescherming. Het uitrijden van vaste stro-mest is wel toegestaan;

- f. de slootkanten en sloten worden uitsluitend in de winterperiode (van 21 december tot en met 20 maart) geschoond, en;
- g. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, via een rustperiode van 1 april tot 15 juni.

Het gebruik mag worden voortgezet zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, Sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk) met inachtneming van sub a tot en met g beheerd wordt.

## **Artikel 6 Tuin**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 2 m voor toegangspoorten;
- c. 6 m voor vlaggenmasten;
- d. 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en pleinen met een functie gericht op verblijf;
- b. straatmeubilair, trottoirs, voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bruggen, dammen en duikers;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. voorzieningen ten behoeve van het stallen van fietsen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen ten aanzien van (ondergrondse) afvalinzameling;
- i. water, bergbezinkbassins, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. 9 m voor lichtmasten;
  2. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) voor het bouwen van een fietsenberging met een maximale bouwhoogte van 3 m.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Voorwaardelijke verplichting weidevogels

Het gebruik voor doeleinden zoals opgenomen in [artikel 7 lid 1](#) is niet toegestaan, zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid in het compensatieplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd, niet ecologisch is ingericht en beheerd wordt. Van ecologische inrichting en ecologisch beheer is sprake indien en zodra er:

- a. sprake is van grasland;
- b. een rustperiode in acht wordt genomen van 1 april tot 1 juli. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan. Tevens zijn minimaal 4 verschillende indicatorsoorten in transect aanwezig in de periode 1 april tot 1 oktober (groeiseizoen). De indicatorsoorten zijn opgenomen als bijlage bij het compensatieplan;
- c. een rustperiode van tenminste zes weken in acht wordt genomen in de periode 1 mei tot 1 augustus. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan;
- d. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, tenminste via enclaves van minimaal 50 m<sup>2</sup>, via een rustperiode van datum 1 april tot 1 juli, waarbij de vrijwaring tenminste 14 kalenderdagen duurt, of via het plaatsen van nestbeschermers;

- e. er is geen sprake is van bemesting middels injecteren van drijfmest, onkruidbestrijding en/of andere gewasbescherming. Het uitrijden van vaste stro-mest is wel toegestaan;
- f. de slootkanten en sloten worden uitsluitend in de winterperiode (van 21 december tot en met 20 maart) geschoond, en;
- g. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, via een rustperiode van 1 april tot 15 juni.

Het gebruik mag worden voortgezet zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, Sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk) met inachtneming van sub a tot en met g beheerd wordt.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. bed and breakfast met in acht name van het bepaalde in [artikel 14 lid 2](#);
- c. het behoud van de watergang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - watergang';
- d. het behoud, beheer en herstel van de karakteristieken van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen, perceelsontsluitingen, in- en uitritten, speel-, nuts- en parkeervoorzieningen, straatmeubilair, bruggen, dammen, duikers en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- f. het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - milieugevoelige functie' geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor milieugevoelige functies gebruikte bijbehorende bouwwerken.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het aangegeven aantal wooneenheden als maximum;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maximaal aantal wooneenheden 21' mogen per saldo maximaal 21 wooneenheden worden gebouwd;
- d. het percentage woningen dat als sociale huurwoning danwel sociale koopwoning tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 30%;
- e. de woningen mogen worden gebouwd als vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde woningen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande en/of twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- g. de horizontale diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m.

### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m;
- e. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel met een maximum van 75 m<sup>2</sup>.

### 8.2.4 Overkappingen

Op deze gronden mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 m;
- c. de maximale oppervlakte mag maximaal 50% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- d. overkappingen mogen niet voor de voorgevellijn worden opgericht.

### 8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- g. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

### 8.2.6 Voor milieugevoelige functie bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - milieugevoelige functie' is geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor milieugevoelige functie gebruikte bijbehorende bouwwerken.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.3 sub e](#) voor het toestaan van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

### 8.3.2 Ten behoeve van het samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.2](#) ten behoeve van het samenvoegen van woningen tot één woning, met inachtneming van het volgende:

- a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- d. gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, behoudens ten behoeve van mantelzorg;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

### 8.4.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan.

### 8.4.2 Voor milieugevoelige functie bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - milieugevoelige functies':

- a. is het gebruik van gebouwen en bouwwerken voor milieugevoelige functies niet toegestaan, en;
- b. is geen erf zoals bedoeld in artikel 1 behorende bij bijlage II van het Besluit omgevingsrecht voor zover het gaat om voor milieugevoelige functies gebruikte bijbehorende bouwwerken.

#### **8.4.3 Voorwaardelijke verplichting weidevogels**

De woningen in het plangebied mogen niet gebouwd en in gebruik genomen worden, zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid in het compensatieplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd, niet ecologisch is ingericht en beheerd wordt. Van ecologische inrichting en ecologisch beheer is sprake indien en zodra er:

- a. sprake is van grasland;
- b. een rustperiode in acht wordt genomen van 1 april tot 1 juli. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan. Tevens zijn minimaal 4 verschillende indicatorsoorten in transect aanwezig in de periode 1 april tot 1 oktober (groeiseizoen). De indicatorsoorten zijn opgenomen als bijlage bij het compensatieplan;
- c. een rustperiode van tenminste zes weken in acht wordt genomen in de periode 1 mei tot 1 augustus. In deze rustperiode vinden er geen bewerkingen plaats en is beweiding niet toegestaan;
- d. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, tenminste via enclaves van minimaal 50 m<sup>2</sup>, via een rustperiode van datum 1 april tot 1 juli, waarbij de vrijwaring tenminste 14 kalenderdagen duurt, of via het plaatsen van nestbeschermers;
- e. er is geen sprake is van bemesting middels injecteren van drijfmest, onkruidbestrijding en/of andere gewasbescherming. Het uitrijden van vaste stro-mest is wel toegestaan;
- f. de slootkanten en sloten worden uitsluitend in de winterperiode (van 21 december tot en met 20 maart) geschoond, en;
- g. gevonden nesten en/of kuikens worden beschermd en gevrijwaard van alle landbouwkundige bewerkingen, via een rustperiode van 1 april tot 15 juni.

Het gebruik mag worden voortgezet zolang het perceel kadastraal bekend Gemeente Zederik, Sectie E, nummer 197 (gedeeltelijk) met inachtneming van sub a tot en met g beheerd wordt.

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

#### **8.5.1 Vergunningplicht**

Voor het slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

#### **8.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in [artikel 8 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### 8.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, een en ander ter beoordeling door een door de gemeente aangewezen deskundige.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 9.2 Bouwregels

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

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

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

#### 9.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m<sup>2</sup> of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 30 m<sup>2</sup>;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- k. het verwijderen van fundamenteën.

### 9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 9 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 9 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 9.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 9 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 10.2 Bouwregels

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

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### 10.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 100 m<sup>2</sup> of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup>;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- k. het verwijderen van fundamenteën.

### 10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 10 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 10 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 10.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 10 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

## Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 11.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 11 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### 11.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m<sup>2</sup> of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m<sup>2</sup>;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

### 11.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 11 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 11 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 11.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 11 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

### 13.1 Hoogteaanduidingen

- a. de goothoogte van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.
- b. indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige bouwwerken bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte wordt de goot- of boeiboord hoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt;
- c. De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen;
- d. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:
  1. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg;
  2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen elders;
  3. 3 m van overkappingen;
  4. 6 m van lichtmasten;
  5. 4 m van overig straatmeubilair;
  6. 4 m van speelwerktuigen;
  7. 3 m van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  8. 2 m van toegangspoorten.

### 13.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bestemmingsgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

### 13.3 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
  1. direct onder bovengrondse gebouwen, en;
  2. in gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

### 13.4 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
  1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
  2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

## Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

### 14.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

### 14.2 Bed and breakfast

De uitoefening van een bed and breakfast is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs-)woning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand. Zij staan op dat adres ingeschreven in het GBA-register en zijn aanwezig tijdens het nachtverblijf.
- b. de bed and breakfast kamers maken deel uit van het hoofd(woon)verblijf of daartoe behorende aan- en uitbouwen of zijn gevestigd in een bijgebouw.
- c. de bed and breakfast bestaat uit maximaal 3 slaapverblijven voor in totaal maximaal 6 personen.
- d. voor de bed and breakfast mag maximaal 30 m<sup>2</sup> per kamer worden gebruikt. Dit is inclusief de benodigde ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals sanitair.
- e. de bed and breakfast wordt gebruikt voor een wisselend publiek dat voor een korte periode, maar ten hoogste 14 aaneengesloten nachten verblijft;
- f. bij de B&B mag geen horeca (alleen ontbijt) of detailhandel plaatsvinden;
- g. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de parkeernormen, worden gerealiseerd op eigen terrein;
- h. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- i. er moet een nachtregister bijgehouden worden;
- j. onder een B&B wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van (tijdelijke of seizoensgebonden) werkzaamheden en/of arbeid of permanente bewoning. Bij controle moet een nachtregister aan de gemeente kunnen worden overlegd.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:
  1. de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. het vergroten van de inhoudsmaat van (bedrijfs-)woningen tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>.

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

## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

### **16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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

### **16.2 Archeologische waarden**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **16.3 Voor milieugevoelige functie bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - milieugevoelige functie' deels of in zijn geheel te verwijderen indien:

- a. de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd, of;
- b. aangetoond is dat de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel geen belemmering vormt voor de milieugevoelige functie.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

## **Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ontwikkeling Leerbroek'.