

bestemmingsplan  
**Verzamelplan Zuidplas 2021**  
Gemeente Zuidplas

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
management

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1892.BpVerzamelp03Zpl-Va01

*Datum:* 2021-06-29

*Contactpersoon Buro SRO:* L. Toppen en H.J.M van Arendonk

*Kenmerk Buro SRO:* SR200407

*Opdrachtgever:* Gemeente Zuidplas

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

## Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	9
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Agrarisch .....	11
Artikel 4 Bedrijf .....	12
Artikel 5 Groen .....	15
Artikel 6 Lintzone .....	16
Artikel 7 Verkeer .....	18
Artikel 8 Water .....	19
Artikel 9 Wonen .....	20
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 2 .....	23
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 3 .....	25
Artikel 12 Waarde - Archeologie - 4 .....	27
Artikel 13 Waarde - Ecologie .....	29
Artikel 14 Waarde - Rivierzone .....	30
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering .....	31
hoofdstuk 3 Algemene regels .....	33
Artikel 16 Anti-dubbelregel.....	33
Artikel 17 Algemene bouwregels .....	33
Artikel 18 Algemene gebruiksregels.....	33
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels .....	33
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels .....	34
Artikel 21 Overige regels .....	34
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	41
Artikel 22 Overangsrecht.....	41
Artikel 23 Slotregel.....	41

# hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2021 van de Gemeente Zuidplas als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpVerzamelp03Zpl-Va01;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2021, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.BpVerzamelp03Zpl-Va01;

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid in ten hoogste categorie A van de als bijlage 1. opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', geheel of overwegend door handwerk, alsmede kappers, schoonheidssalons, hondentrimsalons en pedicures die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner 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;

### 1.7 aan-huis-verbonden beroep

het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied, die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

### 1.8 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### **1.9 bebouwing**

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

### **1.10 bedrijfswoning**

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

### **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.12 bestaand**

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

### **1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.14 beperkt kwetsbaar object**

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.15 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.16 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.18 bouwvlak**

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

### **1.19 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.20 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;

### **1.21 dakopbouw**

een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt en de goothoogte verhoogt;

### **1.22 detailhandel**

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

### **1.23 extensieve dagrecreatie**

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

### **1.24 ecologische waarde**

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

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de ter plaatse bij het bedrijf behorende grond als agrarisch productiemiddel; hieronder vallen in elk geval niet: intensieve veehouderij, glastuinbouw, paardenhouderij, manege en paardenfokkerij;

### **1.27 grootschalige detailhandel**

detailhandel vanuit grootschalige winkels, met uitzondering van supermarkten;

### **1.28 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

### **1.29 huishouden**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

### **1.30 jongerenontmoetingsplaats**

een plaats in de openbare ruimte waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren;

### **1.31 kunstwerk**

bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;

### **1.32 kwetsbaar object**

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.33 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare - al dan niet begroeide - deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

### **1.34 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen en zendmasten;

### **1.35 onderkomen**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

### **1.36 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, voorzien van een gesloten dak;

### **1.37 peil**

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 m boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- 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;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

### **1.38 plattelandswoning**

een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond;

### **1.39 recreatiewoning**

een tot bewoning bestemd gebouw dat gelegen is op een officieel voor recreatie aangewezen terrein en/of bestemd is voor bewoning gedurende de vakantie;

### **1.40 recreatieve voorzieningen**

gebouwde en niet gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en verblijfsrecreatie;

#### **1.41 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.42 voorgevel**

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

#### **1.43 voorgevellijn**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; bij een hoekperceel wordt de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel, die naar de weg of openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevellijn.

#### **1.44 voorziening van openbaar nut**

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

#### **1.45 wonen**

het houden van verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

#### **1.46 woning of wooneenheid**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden; onder woning wordt mede een zorgwoning begrepen.

#### **1.47 (zeer) kwetsbare groepen**

doelgroepen met een permanente functionele beperking. Concreet groepen van personen, die door geestelijke of lichamelijke beperkingen of door zeer jonge leeftijd of door detentie, niet in staat zijn om zichzelf zonder daadwerkelijke hulp van buitenaf, binnen korte tijd in veiligheid te brengen (vluchten) of bescherming te zoeken tegen de nadelige effecten van een calamiteit (schuilen). Voorbeelden van functies bedoeld voor deze doelgroepen zijn: basisscholen, kinderdagverblijven, verzorgingstehuizen, opvang gehandicapten, penitentiaire inrichtingen, enz.;



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### **2.2 bebouwingspercentage**

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat gebouwd mag worden;

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de breedte van een gebouw**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager is gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. De inhoudsmaten zijn derhalve exclusief ondergrondse bouwwerken, zoals kelders.

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.8 de verticale bouwdiepte van een gebouw**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

## **2.9 het bruto vloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende:

- a. Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie;
- b. Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte.

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven c.q. -bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. kunstwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2.

alsmede ook voor:

- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- c. watergangen met natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en waterpartijen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten van brandstoffen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- i. bermen, bermsloten en greppels;
- j. (boom)beplanting, oeverbeschoeiingen en overig groen;
- k. bouwwerken, werken en werkzaamheden, bruggen, duikers en/of dammen, overige kunstwerken, infiltratievoorzieningen en overige voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming;

met uitzondering van:

- l. risicovolle inrichtingen, die niet zijn toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder artikel 4 lid 2.1 tot en met artikel 4 lid 2.4 tenzij de bestaande legale situatie op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan afwijkend is. In dat geval is de bestaande legale situatie, met daarbij behorende maximale maatvoeringen, van toepassing;
- b. voor het bouwen gelden, voor zover van toepassing, de aanduidingen;
- c. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het opgenomen bouwvlak;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de gebouwen dienen ter plaatse nodig te zijn uit een oogpunt van bedrijfsvoering;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de bouwhoogte van een voorziening van algemeen nut maximaal 3 meter;
- d. de onderlinge afstand tussen een bedrijfswoning en niet voor bewoning bestemde bedrijfsgebouwen dient minimaal 2,50 meter te bedragen.

#### 4.2.3 Bedrijfswoningen

- a. per functieaanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt, inclusief de bij de bedrijfswoning behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken en exclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen, maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning moeten gebouwd worden op tenminste 3 meter afstand uit de voorgevellijn van de woning;
- e. met inachtneming van het bepaalde in sub d mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- f. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 7 meter;
- g. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 meter;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen per bedrijfswoning bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- i. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 30 centimeter en de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- j. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,50 meter;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,50 meter.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkapping zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van de woning binnen het bouwvlak maximaal 1 meter;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf (waaronder begrepen een risicovolle inrichting, inclusief propaantanks) of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in artikel 4 lid 1 4.1, sub a is toegestaan;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- d. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoning als bedoeld in artikel 4 lid 1, sub b;
- e. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn en tot 3 meter erachter;
- f. 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;
- g. 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.
- h. seksinrichtingen;
- i. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- j. het plaatsen van reclameobjecten (zuilen en/of borden).

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.4.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1, sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a, maar niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt genoemd als bedoeld in bijlage 2;

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, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar 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 Advies**

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting wordt voorafgaande aan het verlenen van ontheffing advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (ondergrondse) afvalinzamelpunten;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming en gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup>;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 2,5 meter;
- b. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de hoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 5 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 18 lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- 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 Lintzone

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Lintzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande (glastuinbouw)bedrijven;
- b. één plattelandswoning ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- c. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. paden en wegen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. kunstwerken.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Plattelandswoningen

Voor het bouwen van plattelandswoningen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte;
- c. de inhoud van de plattelandswoning bedraagt, inclusief de bij de plattelandswoning behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, maximaal 750 m<sup>3</sup>;

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij plattelandswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd,
- b. bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 meter achter de voorgevellijn van de plattelandswoning te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken per plattelandswoning bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>, tenzij in de bestaande situatie een grotere oppervlakte legaal aanwezig is in welk geval die bestaande grotere oppervlaktemaat als maximum geldt;
- d. in geval van doortrekken van het dakvlak van het hoofdgebouw, gelden de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw als maximum goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk; in alle andere gevallen mag de maximale goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, tot een maximum van 4 meter;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 meter.



### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

## 6.3 Specifieke gebruiksregels

### 6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 18 lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het stallen en/of plaatsen en/of geplaatst hebben van onderkomens, stacaravans en recreatiewoningen, tenzij anders bepaald;
- b. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- c. seksinrichtingen;
- d. 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;
- 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.

### 6.3.2 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf toegestaan van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel (behalve als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten) en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner van de plattelandswoning.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. straatmeubilair;
- h. water en kunstwerken;
- i. objecten van beeldende kunst.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- b. de hoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 5 m;
- c. de hoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a t/m c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - snelweg' dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  - 1. maximaal 20 meter voor wegwijzers, verkeerstekens, verkeerssignalering en verkeersregelininstallaties, kunstwerken en overige infrastructurele voorzieningen;
  - 2. maximaal 10 meter voor (beeldende) kunstobjecten;
  - 3. maximaal 8 meter voor geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m;

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 18 lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- 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. reclame-uitingen, inclusief het bouwen en/of plaatsen ervan.

## Artikel 8 Water

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen met natuurlijke oevers, oeverbeschoeiingen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- b. voorzieningen ten behoeve van waterafvoer en waterberging;
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. kunstwerken.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 5 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 18 lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- 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. woonschepen en drijvende woningen als ligplaats.

## Artikel 9 Wonen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. ontsluiting en parkeervoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. kunstwerken.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt, ten hoogste het aantal aangegeven wooneenheden binnen het desbetreffende bouwvlak;
- g. de maximum goothoogte en maximum bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- h. de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. geldt ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven 'maximum volume (m<sup>3</sup>)', het aangegeven maximum volume;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h. en i. is het op het perceel Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel toegestaan om in plaats van twee woningen met een inhoudsmaat van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>, één woning met een inhoudsmaat van maximaal 2.000 m<sup>3</sup> te realiseren;
- k. de afstand van vrijstaande woningen en van de niet-aangebouwde zijde van twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 meter;
- l. in afwijking van het bepaalde onder j. mag, indien de bestaande onderlinge afstand minder bedraagt, de bestaande onderlinge afstand worden gehandhaafd;
- m. als op het perceel Groenendijk 134 in Nieuwerkerk aan den IJssel twee woningen worden gerealiseerd, dienen deze gestaffeld gebouwd te worden, dus niet in dezelfde lijn.

### 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de voorgevellijn mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn erkers voor de voorgevel toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  1. de breedte van een erker bedraagt maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  2. de diepte van een erker bedraagt maximaal 25% van de diepte van de gronden voor de woning met de bestemming 'Wonen', met een maximum van 1 meter.
- d. de gronden mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> mag de oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> vermeerderd worden met 10% van de oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 120 m<sup>2</sup>;
- e. Voor zover door de aanwezigheid van bestaande legale bijbehorende bouwwerken wordt afgeweken van het bepaalde onder b, c en d, zijn die desbetreffende afwijkende afstands- en oppervlaktematen toegestaan.
- f. in geval van doortrekken van het dakvlak van het hoofdgebouw, gelden de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw als maximum goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk; in alle andere gevallen mag de maximale goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 meter, tot een maximum van 4 meter;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g en h geldt ter plaatse van de percelen aan de Bierhoogteweg 7a en 19 een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 5,5 m.

### 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m ;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- c. de hoogte van pergola's en carports bedraagt maximaal 3 m;
- d. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m.

## 9.3 Specifieke gebruiksregels

### 9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 18 lid 1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. horeca;
- c. seksinrichtingen;
- d. 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;
- 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.

### 9.3.2 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf toegestaan van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerken als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel (behalve als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten) en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner.

## Artikel 10 Waarde - Archeologie - 2

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 10.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. 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;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

#### *Bouwwerken in andere bestemmingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 4.2](#) en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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

#### 10.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

#### **10.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 10 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 10 lid 2;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **10.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning**

De in artikel 10 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

#### **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse géén archeologische waarden aanwezig zijn en de gronden daarom géén bescherming behoeven;
- b. de archeologische waarden in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd.



## Artikel 11 Waarde - Archeologie - 3

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 11.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. 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;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

*Bouwwerken in andere bestemmingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 4.2](#) en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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

#### 11.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 3 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

#### **11.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 11 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **11.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning**

De in artikel 11 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

#### **11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse géén archeologische waarden aanwezig zijn en de gronden daarom géén bescherming behoeven;
- b. de archeologische waarden in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd.

## Artikel 12 Waarde - Archeologie - 4

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 12.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. 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;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 7 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### *Bouwwerken in andere bestemmingen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12 lid 4.2](#) en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

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

#### 12.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 7 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

#### **12.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 12 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 12 lid 2;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **12.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning**

De in artikel 12 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden die gericht zijn op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. op basis van een archeologische onderbouwing van het bevoegd gezag geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

#### **12.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse géén archeologische waarden aanwezig zijn en de gronden daarom géén bescherming behoeven;
- b. de archeologische waarden in voldoende mate zijn opgegraven en/of gedocumenteerd.

## Artikel 13 Waarde - Ecologie

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de ecologische waarde en de kenmerken van de Ecologische verbindingzone.

### 13.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 13 lid 1 bestemde gronden mag niet gebouwd worden.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de waarden, zoals bepaald in artikel 13 lid 1 niet worden geschaad;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ecooloog.

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

#### 13.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde Ecologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 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 oevervegetatie;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen.
- h. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- i. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

#### 13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 13 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die toebehoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale 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 of werkzaamheden als bedoeld in artikel 13 lid 4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de belangen van de in artikel 13 lid 1 genoemde bestemmingsomschrijving;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij een ecooloog.

## Artikel 14 Waarde - Rivierzone

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Rivierzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud en de ontwikkeling van de aan de rivier gebonden landschapswaarden in de vorm van:
  1. de identiteit van de rivier als een samenhangend gebied met bijzondere kwaliteiten;
  2. de landschappelijke herkenbaarheid van de zoetwatergetijderivier;
  3. de visueel-ruimtelijke belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de rivier vanaf het water en de dijken;
  4. het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van oevers;
- b. gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers;
- c. gebruik ten behoeve van berging en afvoer van water, sediment en ijs;
- d. gebruik ten behoeve van scheepvaartverkeer.

### 14.2 Bouwregels

Op of in de gronden mag niet gebouwd worden.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 14 lid 2](#) ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. met een zodanige situering dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier plaatsvindt;
- c. met een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. met een zodanige situering dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerders van de waterkering.

## Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en het voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering/het waterstaatsbelang.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 15 lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 15.2.2 Uitzondering

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2.1 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerders van de betreffende waterkering.

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

#### 15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- 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. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **15.4.2 Uitzondering**

Het verbod van artikel 15 lid 4.1 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 verleende vergunning.

#### **15.4.3 Advies**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 15 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerders van de waterkering.



## hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

#### 17.1 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, (verhoogde) entreepartijen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, antennes, zonnepanelen, airco-units, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

### Artikel 18 Algemene gebruiksregels

#### 18.1 Verboden gebruik

Het is verboden de in de bestemmingsregels bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of 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 doeleinden.

#### 18.2 Afwijking

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 18 lid 1](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

#### 19.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 50 m;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de ruimtelijke kwaliteit, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **19.2 Waterstaatkundige objecten**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in de bestemmingsregels voor het aanbrengen, plaatsen, wijzigen of vervangen van waterstaatkundige objecten in of bij hoofdwatertangen, overige watertangen, peilscheidingen, stuwen, inlaten, kleine gemalen en voor het plaatsen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor maatvoering en onderhoud dient te worden voldaan aan de Keur en Legger van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

## **Artikel 20 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

## **Artikel 21 Overige regels**

### **21.1 Parkeren en laden en lossen**

#### **21.1.1 Parkeren**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 5 november 2019 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

#### **21.1.2 Laden en lossen**

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

#### **21.1.3 Uitzonderingen**

Het bepaalde in artikel 21 lid 1.1 is niet van toepassing indien ten tijde voorafgaand aan de vaststelling van deze parapluziening in afwijking van de op 5 november 2019 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019' reeds andere parkeernormen zijn afgesproken, zoals blijkend uit een raadsbesluit, collegebesluit of contractuele overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij.

Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

#### **21.1.4 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

#### **21.2 Ondergrondse bouwwerken**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. bestaande ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn nieuwe afvalinzamelpunten en randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding buiten bouwvlakken toegestaan binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden;
- e. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn.

#### **21.3 Afwijking ondergronds bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 2, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. positief advies is ontvangen van de waterbeheerder in casu het Hoogheemraadschap;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

#### **21.4 Ondergrondse werken**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken -geen bouwwerken zijnde- en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### **21.5 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

#### **21.6 Geluidzone - spoor**

##### **21.6.1 Regelgeving**

Binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' dienen bij de uitvoering van het plan voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) en de aanleg van geluidgevoelige terreinen de voorkeursgrenswaarden van 55 dB en voor de realisering van andere geluidgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarden van 53 dB vanwege het spoorwegverkeer te worden gerespecteerd.

### **21.6.2 Afwijken**

In afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 6.1 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevel') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

### **21.7 Geluidzone - weg**

#### **21.7.1 Regelgeving**

Binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' dienen bij de uitvoering van het plan voor het bouwen van woningen (nieuwbouw of herbouw) of andere geluidsgevoelige objecten de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer, volgens het bepaalde in de Wet geluidhinder te worden gerespecteerd.

#### **21.7.2 Afwijken**

In afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 7.1 mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, indien geheel of gedeeltelijk op de woningen of andere geluidsgevoelige objecten geen grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld het geval is bij de z.g. 'dove gevel') dan wel een hogere grenswaarde is afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

### **21.8 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**

#### **21.8.1 Bouwregels**

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is binnen de bestemming 'Wonen' de vestiging van functies of objecten voor een zeer kwetsbare groepen niet toegestaan, behoudens waar het betreft bestaande vestigingen van functies of objecten voor zeer kwetsbare groepen.

#### **21.8.2 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 8.1 voor de vestiging van 'zeer kwetsbare groepen' binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', indien:

- a. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
- b. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
- c. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
- d. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
- e. in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrenzing van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;

met dien verstande dat:

- f. voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit.
- g. een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een advies van de brandweer is verkregen.

## **21.9 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1**

### **21.9.1 Veiligheidszone**

De voor 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1' aangeduide gronden zijn – naast voor de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en andere dubbelbestemmingen – aangewezen om:

- de vestiging van bijzonder kwetsbare objecten tegen te gaan;
- (beperkt) kwetsbare objecten aan het plaatsgebonden risico te toetsen;
- een toename van het groepsrisico beperkt houden.

### **21.9.2 Bouwregels**

Milieugevoelige nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, mogen slechts worden gerealiseerd na het verantwoorden van het groepsrisico.

#### **21.9.2.1 Algemeen**

Milieugevoelige nieuwe bijzonder kwetsbare objecten zijn niet toegestaan op de gronden aangewezen als 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1'.

#### **21.9.2.2 Bijzonder**

Milieugevoelige nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, niet zijnde bijzonder kwetsbare objecten, mogen slechts worden gerealiseerd na het toetsen aan het plaatsgebonden risico en het verantwoorden van het groepsrisico.

### **21.9.3 Gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van (beperkt) kwetsbare objecten als bijzonder kwetsbare objecten.

## **21.9.4 Wijziging - 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1'**

### **21.9.4.1 Wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 1' te verkleinen of te verwijderen.

### **21.9.4.2 Verwijdering zone**

De zone mag alleen worden verwijderd als de externe veiligheid (EV) relevante transporten als zodanig blijvend zijn beëindigd of als in redelijkheid kan worden aangenomen dat de transporten op jaarbasis zodanig blijvend zullen afnemen dat het groepsrisico niet groter dan 0,1 x de oriëntatiewaarde zal worden of als door risicobeperkende maatregelen aan de externe veiligheid (EV) relevante transporten in redelijkheid kan worden aangenomen dat het groepsrisico niet groter dan 0,1 x de oriëntatiewaarde zal worden.

### **21.9.4.3 Verkleining zone**

De zone mag alleen worden verkleind:

- a. als door risicoreducerende maatregelen of veranderingen in de gesteldheid van de omgeving het risico zodanig verandert dat het de risicozone niet meer de werkelijke situatie representeert of zal representeren;
- b. om de risicozone met de nieuwe werkelijke situatie in overeenstemming te brengen;
- c. als uit onderzoek blijkt dat na aanpassing van de zone, vanwege de externe veiligheid (EV) relevante transporten, geen significante toename van het groepsrisico zal kunnen optreden door (beperkt) kwetsbare objecten die gerealiseerd kunnen worden door verkleining van de zone.

#### **21.9.4.4 Advies**

Alvorens toepassing te geven aan de bepaling artikel 21 lid 9.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

### **21.10 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2**

#### **21.10.1 Veiligheidszone**

De voor 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2' aangewezen gronden zijn – naast voor de voor die gronden aangewezen basisbestemming en andere dubbelbestemmingen – aangewezen om een toename van het groepsrisico beperkt te houden.

#### **21.10.2 Bouwregels**

Milieugevoelige nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, mogen slechts worden gerealiseerd na het verantwoorden van het groepsrisico.

#### **21.10.3 Gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van (beperkt) kwetsbare objecten als bijzonder kwetsbare objecten.

### **21.10.4 Wijziging - 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2'**

#### **21.10.4.1 Wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - weg - risicozone 2' te verkleinen of te verwijderen.

#### **21.10.4.2 Verwijdering zone**

De zone mag alleen worden verwijderd als de externe veiligheid (EV) relevante transporten als zodanig blijvend zijn beëindigd of als in redelijkheid kan worden aangenomen dat de transporten op jaarbasis zodanig blijvend zullen afnemen dat het groepsrisico niet groter dan 0,1 x de oriëntatiewaarde zal worden of als door risicobeperkende maatregelen aan de externe veiligheid (EV) relevante transporten in redelijkheid kan worden aangenomen dat het groepsrisico niet groter dan 0,1 x de oriëntatiewaarde zal worden.

#### **21.10.4.3 Verkleining zone**

De zone mag alleen worden verkleind:

- a. als door risicoreducerende maatregelen of veranderingen in de gesteldheid van de omgeving het risico zodanig verandert dat het de risicozone niet meer de werkelijke situatie representeert of zal representeren;
- b. om de risicozone met de nieuwe werkelijke situatie in overeenstemming te brengen;
- c. als uit onderzoek blijkt dat na aanpassing van de zone, vanwege de externe veiligheid (EV) relevante transporten, geen significante toename van het groepsrisico zal kunnen optreden door (beperkt) kwetsbare objecten die gerealiseerd kunnen worden door verkleining van de zone.

#### **21.10.4.4 Advies**

Alvorens toepassing te geven aan de bepaling artikel 21 lid 10.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Omgevingsdienst Midden-Holland.

## **21.11 Veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2**

### **21.11.1 Veiligheidszone**

De voor 'veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2' aangeduide gronden zijn – naast voor de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en andere dubbelbestemmingen – aangewezen om een toename van het groepsrisico beperkt te houden.

### **21.11.2 Bouwregels**

Milieugevoelige nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten op de gronden aangewezen als 'veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2', mogen slechts worden gerealiseerd na het verantwoorden van het groepsrisico.

### **21.11.3 Gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van (beperkt) kwetsbare objecten als bijzonder kwetsbare objecten.

## **21.11.4 Wijziging 'veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2'**

### **21.11.4.1 Wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding - gas - risicozone 2' te verkleinen of te verwijderen.

### **21.11.4.2 Verwijdering zone**

De zone mag alleen worden verwijderd als de externe veiligheid (EV) relevante leiding als zodanig blijvend buiten gebruik is gesteld of vaststaat dat binnen een periode van twee jaar na vaststelling van de wijziging de leiding verwijderd zal worden.

### **21.11.4.3 Verkleining zone**

De zone mag alleen worden verkleind:

- a. als door risicoreducerende maatregelen of veranderingen in de gesteldheid van de omgeving die van invloed zijn op de spreiding van het risico het risico zodanig verandert dat het de veiligheidszone niet meer de werkelijke situatie representeert of zal representeren;
- b. om de veiligheidszone met de nieuwe werkelijke situatie in overeenstemming te brengen;
- c. als uit onderzoek blijkt dat na aanpassing van de zone het groepsrisico niet significant zal kunnen toenemen door de mogelijkheid van extra (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren als gevolg van verkleining van de zone.

### **21.11.4.4 Advies**

Alvorens toepassing te geven aan de bepaling in [artikel 21 lid 11.4.1](#) winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Milieudienst Midden Holland.

## **21.12 Milieuzone**

### **21.12.1 Milieuhindercontouren**

Bij de uitvoering van het plan en toepassing van regels als opgenomen in hoofdstuk 2 dienen de milieuhinder contouren van de bestaande bedrijven, weergegeven met de gebiedsaanduiding 'milieuzone', in acht genomen te worden, in die zin dat milieuhinder gevoelige objecten of functies niet binnen deze contouren mogen worden gerealiseerd.

### **21.12.2 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21 lid 12.1 voor het realiseren van milieuhinder gevoelige functies binnen de hiervoor bedoelde contouren, indien – als gevolg van het treffen van maatregelen of anderszins – is komen vast te staan dat ter plaatse geen sprake meer is van in planologisch opzicht relevante milieuhinder.

### **21.12.3 Advies**

Bij de beoordeling van het ontheffingsverzoek als bedoeld in artikel 21 lid 12.2 laten burgemeester en wethouders zich adviseren door een deskundige van de Milieudienst Midden Holland.

### **21.12.4 Wijziging 'milieuzone'**

#### **21.12.4.1 Wijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het plan te wijzigen, door de gebiedsaanduiding 'milieuzone' te verkleinen of te verwijderen.

#### **21.12.4.2 Verwijdering zone**

De zone mag alleen worden verwijderd als de relevante inrichting als zodanig blijvend is beëindigd.

#### **21.12.4.3 Verkleining zone**

De zone mag alleen worden verkleind:

- a. als door reducerende maatregelen of blijvende gewijzigde verandering in de bedrijfsvoering de hinder zodanig verandert dat de milieuzone niet meer de werkelijke situatie representeert of zal representeren;
- b. als door een veranderde wettelijke normstelling een andere milieuc contour alsnog aanvaardbaar moet worden geacht.

#### **21.12.4.4 Advies**

Alvorens toepassing te geven aan de bepaling artikel 21 lid 12.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Milieudienst Midden Holland.



## hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 22 Overgangsrecht

#### 22.1 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 kan worden gebouwd 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 22.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde 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 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2021 van de gemeente Zuidplas.