

Hoef En Haag

Gemeente Vianen

ontwerp bestemmingsplan

Projectnr. 262246

Revisie 03

Datum 11 oktober 2013

Auteur(s):

P. Kennes

L. van Kempen

S. Zondervan

datum vrijgave	beschrijving revisie
11 oktober 2013	ontwerp

goedkeuring
E. Oude Weernink

vrijgave
P. Kennes

Copyright © 2013 Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Hoef en Haag

Inhoudsopgave Regels

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Verkeer	13
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Woongebied	16
Artikel 6 Gemengd - Uit te werken	20
Artikel 7 Recreatie - Uit te werken	22
Artikel 8 Leiding - Riool	23
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1	25
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 2	27
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 13 Algemene bouwregels	32
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
Artikel 18 Overgangsrecht	39
Artikel 19 Slotregel	40
Bijlagen	
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis	
Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoef en Haag met identificatienummer NL.IMRO.0620.bp0016-ON01 van de gemeente Vianen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.6 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingsgrens:

de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.

1.9 bedrijf aan huis:

een bedrijf dat vanwege zijn kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kan worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door de gebruik(st)er van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder mede een bed&breakfast is begrepen.

1.10 beroep aan huis:

een dienstverlenend of kunstzinnig beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, door de gebruik(st)er van die woning, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

- 1.11 bestaand (in relatie tot bebouwing):**
bebouwing aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.
- 1.12 bestaand (in relatie tot gebruik):**
gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.
- 1.13 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.15 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.16 bijbehorende bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.17 bijzondere woonvoorzieningen:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden.
- 1.18 bijzondere woonvorm:**
bewoning door meerdere personen met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding plaatsvindt.
- 1.19 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.20 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.22 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.23 brutovloeroppervlakte:**
De totale overdekte vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

1.24 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

1.25 detailhandel:

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

1.26 dienstverlenend bedrijf:

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals bijvoorbeeld een kantoor, uitzendbureau, reisbureau, kapper, schoonheidssalon, fysiotherapeut, belwinkel en internetcafé, etc..

1.28 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.29 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de buitenlucht, zonder te openen delen met een in NEN 5077, zoals die geldt op het moment van vaststelling van het plan, bedoelde karakteristieke geluidswering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A). In afwijking hiervan wordt onder een gevel en de daarop berustende bepalingen niet verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.30 educatief medegebruik:

een educatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan.

1.31 eerste lijnsbebouwing:

de rij gebouwen die zijn aan te merken als een geluidgevoelig object, die gezien vanaf de rijksweg A27 het dichtsbij zijn gelegen en die de grens vormen van het bouwveld.

1.32 extensieve dagrecreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidgevoelig object:

woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna: "Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

1.35 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 horeca(-bedrijf/-voorziening):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

1.37 kantine:

verblijfslokaal ten behoeve van o.a. recreatieve voorzieningen en maatschappelijke doeleinden waar men, als ondergeschikte functie aan de bestemming, consumpties kan kopen en nuttigen.

1.38 kwaliteitsteam:

een door de stuurgroep Hoef en Haag bindend voorgedragen team van deskundigen op het gebied van stedenbouw, welstand en landschap, welke de stedenbouwkundige en de landschappelijke vormgeving en de beeldkwaliteit in het plangebied begeleidt.

1.39 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

1.40 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, culturele, sociaal-medische voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.41 maatvoeringsvlak:

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes en woningtypes scheidt.

1.42 mantelzorg:

de zorg voor chronisch zieken, gehandicapten en hulpbehoevenden door naasten.

1.43 milieugevoelige functie:

functies die gevoelig zijn voor hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling, zoals wonen, medische zorgverlening, onderwijs, kinderopvang, verblijfsrecreatie.

1.44 niet-permanente verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik van voorbijgaande aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan een zomerseizoen.

1.45 nutsvoorzieningen:

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

1.46 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.47 ondersteunende horeca:

gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht op het verstrekken van consumptieve goederen, maar slechts ter ondersteuning is van de hoofdactiviteit. Deze consumptieve gelegenheid richt zich op het verstrekken van kleine eetwaren voor directe consumptie ter plaatse met daarnaast het afzonderlijk verstrekken van dranken voor directe consumptie ter plaatse. Horecagelegenheden bij sportkantine en clubhuizen vallen hier niet onder;

1.48 openbare ruimte:

ruimte die voor iedereen toegankelijk is.

1.49 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.50 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.51 perifere detailhandel:

detailhandel voor niet frequente doelgerichte aankopen op perifere locaties, die door brand- en explosiegevaar en door zijn volumineuze aard en omvang en voor de dagelijkse bevoorrading moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden zoals in de volgende branches: auto's, boten, caravans (inclusief tenten), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting waaronder meubels en dierbenodigdheden (volumineus/fouragehandel).

1.52 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.53 recreatief nachtverblijf:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd op opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.54 recreatieve voorziening:

voorziening ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming.

1.55 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.56 sociale koopwoning:

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in de regionale huisvestingsverordening van BRU d.d. 1 januari 2013 (vastgesteld 12 december 2012), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.57 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals de lijst is opgenomen in Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis deelsluitmakende van deze regels.

1.58 Staat van Horeca-activiteiten:

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.59 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.60 volkstuinen:

gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.61 waterkering:

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam.

1.62 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.63 zorgboerderij:

landbouwbedrijven waar mensen met een integratieproblematiek omwille van ziekte, handicap, problematische opvoedingssituatie, (licht) delinquent verleden en na professionele beoordeling daartoe in staat te zijn geacht zonder enig ernstig veiligheidsrisico voor derden, via aangepaste dagbesteding geholpen worden om zich voor zover mogelijk te (re)integreren in de samenleving.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.6 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met maximaal 2 x 1 rijstroken, met uitzondering van opstelstroken;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals viaducten, ecoducten, bruggen, dammen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, abri's, bermen, reclame-uitingen en water.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het oppervlak voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zoals trafo's, gasregelstations, abri's en zendstations bedraagt ten hoogste 20 m²;
- b. de bouwhoogte voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zoals trafo's, gasregelstations, abri's en zendstations bedraagt ten hoogste 4 meter;
- c. de bouwhoogte van zend- en/of ontvangstinstallaties bedraagt te hoogste 40 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals viaducten, ecoducten, voorzieningen ten behoeve van de verkeersregeling, wegverlichting, aanwijsborden en portalen geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- beroep of bedrijf aan huis;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in '4.1' bedoelde gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- herbouw is alleen toegestaan indien:
 - herbouw grotendeels plaatsvindt op de bestaande fundamenteën;
 - de voorgevel van de her te bouwen woning geplaatst wordt in de voorgevelrooilijn;
 - de bouwzijde (vrijstaand of aangegebouwd) van de her te bouwen woning niet afwijkt van de bouwzijde van de oorspronkelijke woning;
- woningen worden niet opgericht op gronden met de specifieke bouwaanduiding 'woningen uitgesloten';
- aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.
- overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouwhoogte
woning (inclusief bijbehorende bouwwerken)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven		600 m ³	6 meter	9 meter
vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning en overkappingen		75 m ²		3 meter	6 meter
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel overige plaatsen					1 meter 2 meter
(schotel)antennes					10 meter
paardenbak	één	800 m ²			
overige bouwwerken, geen gebouwen en geen lichtmasten zijnde					3 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van situering herbouw woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub a ten einde de te herbouwen woning op een andere dan de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak te kunnen oprichten, mits de nieuwe locatie zowel stedenbouwkundig als milieukundig aanvaardbaar wordt geacht.

4.3.2 Bebouwd oppervlak bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 teneinde het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken te kunnen vergroten, indien de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken reeds meer dan 75 m² bedraagt, mits voldaan wordt aan het volgende:

- slechts de helft van het meerdere aan bijbehorende bouwwerken dan 75 m², tot een

- maximum van 150 m², mag worden teruggebouwd;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
 - c. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de stedenbouwkundige samenhang.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

4.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

Een woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- d. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt gebruikt met een maximum van 100 m²;
- e. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt;
- g. er geen horeca plaatsvindt met uitzondering van een bed & breakfast;
- h. bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in hoofdgebouwen.

4.4.2 Verbod

Het is verboden de in 4.1 bedoelde gronden te gebruiken:

- a. voor bewoning van bijgebouwen, niet zijnde aan- en uitbouwen;
- b. voor beroeps- of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, tenzij:
 - 1. op grond van het bepaalde in 4.4.1 het uitoefenen van een beroep aan huis of bedrijf is toegestaan;
 - 2. het inpandige berging in bestaande gebouwen, van toercaravans, kampeerauto's, boten en vouwwagens betreft.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
 - b. beroep of bedrijf aan huis;
 - c. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
 - d. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel;
 - e. horeca uit categorie 1 en 2a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
 - f. verblijfsgebieden en openbare ruimten;
- als ook voor:
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven;
 - h. verkeersvoorzieningen in de vorm van wijkontsluitingswegen, woonstraten, busstroken, voet- en fietspaden, met dien verstande dat wijkontsluitingswegen en busstroken niet zijn toegestaan; binnen een afstand van 50 meter van bestaande woonpercelen aan de Hoevenweg en Lekdijk;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. speelvoorzieningen;
 - m. waterlopen en waterberging;
- met de daarbij behorende:
- n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. het aantal wooneenheden bedraagt in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - Uit te werken' tezamen niet meer dan 1.500;
- b. het percentage woningen dat als sociale huurwoning danwel sociale koopwoning tot stand wordt gebracht bedraagt 30% van het in 5.2.1 onder a. genoemde aantal wooneenheden;
- c. de woningen mogen worden gebouwd als vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en/of gestapelde woningen;
- d. hoofdgebouwen worden opgericht in maximaal drie bouwlagen (exclusief een eventuele kap) met een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- e. woningen zijn uitgesloten op gronden met de specifieke bouwaanduiding 'woningen uitgesloten'.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. per woning zijn niet meer vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken toegestaan dan 100 m², waarbij het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedraagt dan 70%, met uitzondering van gestapelde woningen;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 cm en de bouwhoogte niet meer bedraagt

- dan 4,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 meter bedraagt.

5.2.3 Voorzieningen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming (voorzieningen) worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het bruto vloeroppervlakte aan voorzieningen maximaal bedraagt:
 - 1. 2.000 m² aan onderwijsvoorzieningen, exclusief buitenruimten;
 - 2. 2.000 m² aan kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal en jongerenaccomodaties;
 - 3. 750 m² aan zorg en welzijnvoorzieningen, zoals zorpost met huisarts, tandarts, fysio, apotheek, maatschappelijk werk, dagruimtes voor ouderen;
 - 4. met dien verstande dat maximaal 1 brede school, bestaande uit de functies zoals genoemd onder a1. en a2., is toegestaan in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - Uit te werken' gezamenlijk;
- b. het bruto vloeroppervlakte aan detailhandel, niet zijnde een supermarkt, bedraagt maximaal 1.000 m²;
- c. het bruto vloeroppervlakte aan supermarkten bedraagt maximaal 2.000 m², met dien verstande dat maximaal 1 supermarkt is toegestaan;
- d. het bruto vloeroppervlakte aan horeca bedraagt maximaal 500 m²;
- e. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 14 meter.

5.2.4 Gevels - A27

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van een weg alleen is toegestaan als voor de betreffende woning of ander geluidsgevoelig object een hogere waarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, is verleend dan wel dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten alleen is toegestaan als de woningen en andere geluidsgevoelige objecten op alle bouwlagen, met uitzondering van de kapconstructie, beschikken over minimaal één gevel waar, ten gevolge van elke weg, de voorkeurswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten alleen is toegestaan als de gevels worden gebouwd en gehandhaafd als een dove gevel, waarbij maximaal 2 dove gevels per woning of ander geluidsgevoelig object mogen worden gerealiseerd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder 5.2.4 onder c., afgezien mag worden van het bouwen van een dove gevel, als bij de betreffende woning of ander geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in artikel 82 lid 1, van de Wet geluidhinder, dan wel dat een hogere waarde, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is verleend, én op geen enkele gevel de maximale geluidsbelasting, zoals vastgelegd in artikel 83 van de Wet geluidhinder, wordt overschreden.

5.2.5 Gevels - ontsluitingsweg

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel ontsluitingsweg', het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten alleen is toegestaan als de gevels worden gebouwd en gehandhaafd als een dove gevel, waarbij maximaal 2 dove gevels per woning of ander geluidsgevoelig object mogen

- worden gerealiseerd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 5.2.5 onder a., afgezien mag worden van het bouwen van een dove gevel, als bij de betreffende woning of ander geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in artikel 82 lid 1, van de Wet geluidhinder, dan wel dat een hogere waarde, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is verleend, én op geen enkele gevel de maximale geluidsbelasting, zoals vastgelegd in artikel 83 van de Wet geluidhinder, wordt overschreden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking bouwhoogte - bebouwingsaccenten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder d. voor bouwaccenten in het plangebied en een bouwhoogte toestaan van maximaal 20 meter en vijf bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. deze afwijking niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'afwijking bouwhoogte niet toegestaan';
- b. deze afwijking is goedgekeurd door het kwaliteitsteam.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

5.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

Een woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt gebruikt met een maximum van 100 m²;
- b. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in de categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt;
- d. er geen horeca plaatsvindt met uitzondering van een bed & breakfast;
- e. bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in hoofdgebouwen.

5.4.2 Waterberging

Vanuit de waterhuishoudkundige belangen gelden de volgende regels:

- a. per deelfase dient voorzien te worden in een afdoende waterhuishouding en voldoende compenserende waterberging;
- b. binnen de bestemming 'Woongebied' dient voorzien te worden in minimaal 16.800 m³ waterberging.

5.4.3 Verkeer en parkeren

Vanuit de verkeerskundige belangen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdontsluitingen van het plangebied worden gerealiseerd op de gronden met de aanduiding 'ontsluiting';
- b. de interne ontsluitingsstructuur wordt aangesloten op de onder a. genoemde hoofdontsluitingen, met dien verstande dat de wijkontsluitingswegen en busstroken niet zijn toegestaan binnen een afstand van 50 meter van bestaande woonpercelen aan de Hoevenweg en Lekdijk;
- c. op de Lekdijk zijn geen ontsluitingen voor het autoverkeer toegestaan;
- d. de wegen in het plangebied worden uitgevoerd in maximaal 2x1 rijstroken en zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en niet voor doorgaand verkeer;
- e. voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen, voor wat betreft het te

bepalen aantal parkeerplaatsen zijn de meest actuele normen zoals geadviseerd door het CROW van toepassing.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 lid b. ten aanzien van de minimale oppervlakte aan waterberging, mits het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 6 Gemengd - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder een kinder- en/of zorgboerderij, (zorg gerelateerde) woningen en een verkoop- en informatiecentrum;
- b. voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie;
- c. horeca uit categorie 1 en 2a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
- d. groen- en parkvoorzieningen;
- e. dagrecreatie;
- f. volkstuintencomplex;

als ook voor:

- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen;
- h. verkeersvoorzieningen in de vorm van een ontsluitingsweg, voet- en fietspaden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. waterlopen en waterberging;

met de daarbij behorende:

- n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Uitwerkingsregels

6.2.1 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Burgemeester en wethouders werken de onder 6.1 omschreven bestemming uit voor maatschappelijke en culturele voorzieningen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maatschappelijke en culturele voorzieningen en de overige functies genoemd in 6.1 onder a. en c. worden gerealiseerd in het noordelijke deel van het uit te werken gebied en op een aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van de voorzieningen;
- b. het bruto vloeroppervlakte aan maatschappelijke en culturele voorzieningen en de overige functies genoemd in 6.1 onder a. en c. bedraagt maximaal 17.000 m², met dien verstande dat maximaal 1 brede school, bestaande uit de functies zoals genoemd artikel 5.2.3 onder a1. en a2., is toegestaan in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - Uit te werken' gezamenlijk;
- c. het maximale aantal zorgwoningen bedraagt 40, met dien verstande dat het totaal aantal wooneenheden in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Gemengd - Uit te werken' gezamenlijk maximaal 1.500 bedraagt;
- d. het bruto vloeroppervlakte aan bebouwing bedraagt maximaal 20% van het bestemmingsvlak voor alle genoemde functies onder 6.1;
- e. bebouwing wordt op een afstand van minimaal 20 meter van aangrenzende bestaande woonpercelen gesitueerd;
- f. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 12 meter.

6.2.2 Voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie

Burgemeester en wethouders werken de onder 6.1 omschreven bestemming uit voor voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voorzieningen worden gerealiseerd in het zuidelijke deel van het uit te werken gebied

- en op een aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van de voorzieningen;
- b. het bruto vloeroppervlakte aan voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie bedraagt maximaal 12.000 m²;
 - c. het bruto vloeroppervlakte aan bebouwing bedraagt maximaal 20% van het bestemmingsvlak voor alle genoemde functies onder 6.1;
 - d. bebouwing wordt op een afstand van minimaal 20 meter van aangrenzende bestaande woonpercelen gesitueerd;
 - e. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 10 meter.

6.2.3 Water

Burgemeester en wethouders werken de onder 6.1 omschreven bestemming uit voor water met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen;
- b. bij uitwerkingen dient voor uitwerking een (schriftelijk) positief advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

6.2.4 Verkeer en parkeren

Burgemeester en wethouders werken de onder 6.1 omschreven bestemming uit voor verkeer en parkeren met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ontsluiting van dit deelgebied wordt gerealiseerd op de meest zuidelijke ontsluiting van het plangebied ter hoogte van de gronden met de aanduiding 'ontsluiting';
- b. de wegen in het plangebied worden uitgevoerd in maximaal 2x1 rijstroken en zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en niet voor doorgaand verkeer;
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen, voor wat betreft het te bepalen aantal parkeerplaatsen zijn de meest actuele normen zoals geadviseerd door het CROW van toepassing.

6.2.5 Kwaliteitsteam

Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige belangen en de beeldkwaliteit. Bij uitwerkingen dient voor uitwerking een positief advies van het kwaliteitsteam te worden ingewonnen.

6.3 **Bouwregels**

6.3.1 Voorlopig bouwverbod

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat zolang en voor zover de in 6.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 7 Recreatie - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
 - b. een kleinschalige horecavoorziening;
- als ook voor:
- c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterberging;
- met de daarbij behorende:
- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2 Uitwerkingsregels

7.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de onder 7.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend een horecavoorziening is toegestaan uit categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
- b. het bruto vloeroppervlakte aan horeca bedraagt maximaal 200 m²;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 6 en 11 meter;
- d. voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen, voor wat betreft het te bepalen aantal parkeerplaatsen zijn de meest actuele normen zoals geadviseerd door het CROW van toepassing.

7.2.2 Water

Burgemeester en wethouders werken de onder 7.1 omschreven bestemming uit voor water met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen;
- b. bij uitwerkingen dient voor uitwerking een (schriftelijk) positief advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

7.2.3 Kwaliteitsteam

Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige belangen en de beeldkwaliteit. Bij uitwerkingen dient voor uitwerking een positief advies van het kwaliteitsteam te worden ingewonnen.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Voorlopig bouwverbod

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat zolang en voor zover de in 7.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.

8.2.2 Verbod

Ten dienste van de in 8.1 bedoelde doeleinden mogen geen andere bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 ten einde het bouwen van bouwwerken ten dienste van andere voorkomende bestemmingen dan bedoeld in 8.1 toe te staan, mits:

- a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
- b. advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.

8.4.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 8.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud of beheer van de leiding betreffen;
- b. van geringe omvang of gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de leiding zijn;
- c. van niet ingrijpende betekenis.

8.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

8.4.4 Advies

Bij beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingenbeheerder.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische verwachting.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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 een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 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 bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m²; een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Aanlegverbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
- d. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen.

9.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in 9.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan,
- c. het archeologisch onderzoek betreffen.

9.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

- a. de vergunning wordt verleend, indien de in 9.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn;
- b. bij het verlenen van de vergunning kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- 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 een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 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 dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

10.3.1 Aanlegverbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 10.1 omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 meter onder maaiveld;
- d. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen.

10.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in 10.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

- bestemmingsplan,
c. het archeologisch onderzoek betreffen.

10.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

- a. de vergunning wordt verleend, indien de in 10.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn;
- b. bij het verlenen van de vergunning kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 9 meter;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 onder c. voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande maten en afstanden

13.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 13.1.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

13.2 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende vestiging waar de gebouwen worden gebouwd, op eigen terrein of elders, in voldoende parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

14.2 Geen strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen gerekend.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 milieuzone - zones Wet milieubeheer

15.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen milieugevoelige functie worden opgericht.

15.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het bouwen van milieugevoelige functies, mits:

- 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 functies, of;
- c. zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen, of;
- d. een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

15.2 vrijwaringszone - weg

15.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag geen bebouwing worden opgericht.

15.2.2 Omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 15.2.1 ten behoeve van het oprichten van bebouwing op de gronden gelegen binnen de 'vrijwaringszone - weg' overeenkomstig het bepaalde in de onderliggende bestemming, mits dit niet leidt tot uit milieuhygiënisch en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties.

15.3 vrijwaringszone - dijk - 1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van 15.3 onder b., met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

15.4 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

15.5 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij 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 en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. 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 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen teneinde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 10 meter.

17.2 Verleggen ontsluitingsweg

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemming 'Verkeer' en 'Woongebied' wijzigen teneinde een betere realisering van de ontsluitingsweg mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

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

18.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van 18.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.4 Overgangsrecht gebruik

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

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.4, 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.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 18.4, 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.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

18.4 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoef en Haag.