

# Regels

## bestemmingsplan "'t Veerhuys Aerdt"

---

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0299.xxxxxxxx-0001

# Inhoudsopgave

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                                       | 3  |
| Artikel 1 Begrippen .....                                       | 3  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....                                 | 8  |
| 2 Bestemmingsregels .....                                       | 10 |
| Artikel 3 Tuin .....                                            | 10 |
| Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied .....                       | 11 |
| Artikel 5 Wonen.....                                            | 12 |
| Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1 .....           | 15 |
| Artikel 7 Waterstaat - Waterkering .....                        | 17 |
| 3 Algemene regels .....                                         | 19 |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelregel .....                             | 19 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels .....                             | 19 |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....                         | 19 |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels .....                      | 21 |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels .....                      | 21 |
| Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening..... | 22 |
| 4 Overgangs- en slotregels .....                                | 23 |
| Artikel 14 Overgangsrecht.....                                  | 23 |
| Artikel 15 Slotregel .....                                      | 24 |

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

***plan***

het bestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt van de Gemeente Zevenaar;

***bestemmingsplan***

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0299.xxxxxxxx-0001 met bijbehorende regels en bijlagen;

***de verbeelding***

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

***aanbouw***

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

***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;

***aanduidingsgrens***

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

***aan huis verbonden beroep***

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

***aan huis verbonden bedrijf***

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

***achtergevelrooilijn***

de bouwgrens die is gelegen achter de voorgevelrooilijn en (nagenoeg) evenwijdig is aan de voorgevelrooilijn;

**archeologische verwachting**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

**archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

**bebouwing**

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

**bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

**bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

**bestaand gebruik**

het op het tijdstip van het inwerking treden van het plan aanwezige gebruik;

**bestaande bouwwerken**

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens het omgevingsrecht;

**bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bijbehorend bouwwerk**

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

**bijgebouw**

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**bouwen**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

***bouwgrens***

de grens van een bouwvlak;

***bouwlaag***

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

***bouwperceel***

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

***bouwperceelgrens***

een grens van een bouwperceel;

***bouwvlak***

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

***bouwwerk***

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

***cultuurhistorische waarde***

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied;

***detailhandel***

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

***dienstverlening***

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

***erf***

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

***erker***

een uitbouw van het hoofdgebouw met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel;

**gebouw**

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

**gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**maatschappelijke voorzieningen**

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, met inbegrip van peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang;

**maatvoeringsgrens**

de grens van een maatvoeringsvlak;

**maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

**nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

**omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**overkapping**

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;

**peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het wateroppervlak ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

**prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**sekswinkel**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

**Staat van Bedrijfsactiviteiten**

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

**uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

**uitwerking**

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

**voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

**voorgevelrooilijn**

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

**wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**woning**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### ***de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens***

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

#### ***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;

#### ***de hoogte van een windturbine***

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

#### ***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;

#### ***de horizontale diepte van een gebouw***

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

#### ***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;

#### ***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;

#### ***de oppervlakte van een overkapping***

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

#### ***eerste bouwlaag***

de bouwlaag op de begane grond.

### **2.2**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,25 m bedraagt.



### **2.3**

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn.

### **2.4**

Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

## **2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Tuin**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1**

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,25 m bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2 m bedraagt;
- c. de breedte maximaal 80% van de breedte van de gevel waaraan de erker is gebouwd, bedraagt;
- d. de oppervlakte van een erker maximaal 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

##### **3.2.2**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 mogen bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen overkappingen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. overkappingen zijn toegestaan tot 1,25 vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.

##### **3.2.3**

De oppervlakten van erkers en overkappingen zoals opgenomen in de artikel 3 lid 2.1 en artikel 3 lid 2.2 tellen mee voor de oppervlakten en het bebouwingspercentage zoals opgenomen in artikel 5 lid 2.2 sub e.

##### **3.2.4**

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, maximaal:

- a. pergola's, tuinmeubilair, vlaggenmasten 4 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 1 m.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. ondergrondse containers;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **4.2.2**

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 1,25 m.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:  
'twee-aan-een' twee-aan-een gebouwde woningen;  
'vrijstaand' vrijstaande woningen;  
met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal nieuwe woningen is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt ten behoeve van deze functie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:  
'vrijstaand' aan twee zijden minimaal 2,5 m;  
'twee-aan-een' aan één zijde minimaal 2,5 m;
- d. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat:

- a. deze gebouwd mogen worden binnen en buiten het bouwvlak;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mogen op bouwpercelen waar een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- c. In afwijking van het gestelde onder a mogen overkappingen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' tot 1,25 vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt met dien verstande dat:
  1. voor bouwpercelen zonder de aanduiding 'bijgebouwen' het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel, waarop het hoofdgebouw niet mag worden gebouwd, maximaal 50% bedraagt;
  2. de oppervlakte van erkers en overkappingen binnen het bouwperceel, gelegen in de bestemming Tuin, meetellen voor de berekening van de in dit lid genoemde oppervlakten en bebouwingspercentage;

3. voor de berekening van de oppervlakten en het bebouwingspercentage op grond van dit lid worden niet meegerekend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die zijn gebouwd op gronden waar tevens het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

### 5.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. antennes 15 m;
- b. pergola's, tuinmeubilair, vlaggenmasten 4 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn 1 m;
- d. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 2, nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

- a. de situering van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel:

- a. 3 onder a voor het bouwen van antennes tot een bouwhoogte van 20 m, mits de oppervlakte van de antenne niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. 3 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor en doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. 3 onder d voor het bouwen van een waarschuwingssysteem ten behoeve van hulpverleningsdiensten tot een bouwhoogte van 20 m, mits de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, van de gebouwen bedraagt;
- b. uitsluitend bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel wat betreft aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

### 5.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 5) mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 afwijking**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

#### **6.3.2 uitzonderingen**

Afwijking als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld plaatsvindt;

#### **6.3.3 advies archeologisch deskundige**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

#### **6.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

#### **6.4.2 verlening**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### **6.4.3 uitzonderingen**

Het in artikel 6 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- c. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.



## **Artikel 7 Waterstaat - Waterkering**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 5) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

#### **7.2.2**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **7.2.3**

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

#### **7.4.1**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### **7.4.2**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

### 7.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 8 Anti-dubbeltelregel**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

#### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

##### **9.1**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

##### **9.2**

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

##### **9.3**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

##### **10.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. horecabedrijven;

- e. sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
- f. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- g. een stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, danwel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. opslag van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop in verband met het onderhoud van de waterloop ingevolge een wettelijke onderhoudsplicht;
- j. opslag van verpakkingsmaterialen, al dan niet voor hun gebruik geschikte werktuigen en machines danwel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
- k. vervaardigen of herstellen van goederen;
- l. bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen en kassen voor bewoning of recreatief verblijf, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- m. beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen.

## **10.2 Toegestaan gebruik**

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  - 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het plan specifiek geregeld zijn;
  - 2. hoogspanningsleidingen;
  - 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarde:
  - 1. niet meer dan 3 per jaar per locatie;
  - 2. per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder - begrepen.

## **10.3 Parkeren**

### **10.3.1 Algemeen**

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota "Parkeernormen 2015 Gemeente Lingewaard". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

### **10.3.2 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3.1 mits:

- a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen Groen, Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. De aanduiding 'tae' om een vrijstaande woning mogelijk te maken.

### **11.2**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11 lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. mits de noodzaak is aangetoond en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig zijn onderbouwd;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

### **Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 14 Overgangsrecht**

#### **14.1 overgangsrecht bouwwerken**

##### **14.1.1**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

##### **14.1.2**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14 lid 1.1 met maximaal 10%.

##### **14.1.3**

artikel 14 lid 1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **14.2 overgangsrecht gebruik**

##### **14.2.1**

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

##### **14.2.2**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14 lid 2.1 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.

##### **14.2.3**

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14 lid 2.1, 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.

##### **14.2.4**

artikel 14 lid 2.1 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt .

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....