



Bestemmingsplan

Regels

Grave, 'Wonen aan de vesting'

Gemeente Grave

BESTEMMINGSPLAN

Grave, 'Wonen aan de vesting'

Gemeente Grave

IDN-nummer: NL.IMRO.0786.BPGrwonenvesting-VA01

Opdrachtgever: Hoedemakers ontwikkeling bv

Contactpersoon: E.M. Hendriksen

Status: vastgesteld

Datum: mei 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Wonen	16
Artikel 6	Leiding - Gas	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie	23
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	28
Hoofdstuk3	Algemene regels	31
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene bouwregels	32
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	33
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	35
Artikel 12	Overgangsrecht	35
Artikel 13	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Grave, 'Wonen aan de vesting' met identificatienummer NL.IMRO.0786.BPGwonenvesting-VA01 van de gemeente Grave;

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 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is;

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het pand, waarbij de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven meetniveau is gelegen;

1.11 Besluit omgevingsrecht:

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.12 bestaand:

- bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestonden of in uitvoering waren, en gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende bouwvergunning of diens rechtsopvolgers;
- bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestond, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

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 bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw maar van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk is en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

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 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten twee-aaneen (halfvrijstaand), of aaneengebouwd, waarbij:

- a. onder "twee-aaneen" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- b. onder "aaneengebouwd" wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;

1.25 gebruiksvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van die delen van een gebouw met eenzelfde gebruiksbestemming.

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.29 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas, telecommunicatie e.d.;

1.30 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.31 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.32 ondergronds:

onder meetniveau;

1.33 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.34 parkeerterrein:

terrein hoofdzakelijk bedoeld voor het parkeren van motorvoertuigen;

1.35 parkeervoorziening:

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen;

1.36 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang uitsluitend aan een voetpad grenst: de gemiddelde hoogte van het voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.37 pergola:

tuinmeubilair in de vorm van een open constructie van latten op hoge palen in de tuin waar langs allerlei planten kunnen groeien;

1.38 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan. Onder een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt mede een Bed & Breakfast verstaan;

1.39 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde, en vanuit dat hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – en een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.41 verdiepingen:

de bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag;

1.42 voorgevel:

een naar het openbaar gebied (zijnde de openbare weg dan wel openbaar groen en/of fietspad) toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.43 water:

alle water dat zichtbaar aanwezig is (oppervlaktewater) in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar aanwezig is (grondwater) zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

1.45 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.46 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.47 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A)., zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.48 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting
 - b. sport-, spel- en speelvoorzieningen;
 - c. paden, trappen en muren;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding incl waterberging;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken voor de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksbepalingen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van

- a. evenementen;
- b. een seksinrichting.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- spel en speelvoorzieningen;
 - e. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. beeldende kunstwerken;
 - h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding inclusief waterberging;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste van deze bestemming staan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van vitrines mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid 4.2, teneinde ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toe te staan, mits

- a. de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- b. er geen onevenredige aantasting van de beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit van de directe omgeving plaatsvindt;
- c. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. evenementen;
- b. een seksinrichting.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in 5.1.2.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1.

a Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
7. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden anders dan ondergeschikt en ten dienste van het aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
8. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
9. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens een bewoner van de woning te zijn.

b Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.1 kan het bevoegd gezag het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, toestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals hoofdgebouwen in de vorm van woningen en aanbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevels van de woningen geplaatst dienen te worden in de aangeduide 'gevellijn';
- c. voor de bouwwijze van woningen geldt dat
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen toegestaan zijn;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'tweeaaneen' twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan zijn;
- d. de bouwhoogte c.q goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)";
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn overschrijdingen van het "bouwvlak" door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- g. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens; met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd;
- e. de bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd.

5.2.4 *Vrijstaande bijgebouwen*

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd.

5.2.5 *Balkon*

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien het bevoegd gezag een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.2 verlenen.

5.2.6 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.7 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen", met uitzondering van de gronden gelegen binnen de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en ter plaatse van de vrijwaringszone - dijk 1; binnen deze gronden zijn ondergrondse bouwwerken in de vorm van kelders niet toegestaan.

5.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van pergola's en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" zijn gelegen, mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfscheiding' een erfafscheiding toegestaan van maximaal 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking aan- en/of uitbouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.2.3 onder a, teneinde de situering van aan- en/of uitbouwen buiten de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de uitbreiding mag plaatsvinden over 50% van de breedte van de voorgevel;
- b. de diepte van de uitbreiding maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van de aan- en/of uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4 m;
- d. na realisering een minimale diepte van de voortuin – gemeten van de voorgevel tot aan de openbare weg – van 2 m overblijft;
- e. de uitbreiding niet tot gevolg mag hebben dat meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

5.3.2 Afwijking balkon

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.2.5 verlenen indien:

- a. de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- b. het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- c. het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen;
- d. een seksinrichting.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in 5.4 onder b, en toestaan dat een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;

- f. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn ingevolge artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- h. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens een bewoner van de woning te zijn.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

6.1.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 6.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

6.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere

- oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.5.2 *Uitzonderingen*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.5.3 *Verlening*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

6.5.4 *Advies leidingbeheerder*

Alvorens het bevoegd gezag beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.1 wint *het* bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Deze bestemming werkt primair ten opzichte van de enkelbestemmingen.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in 7.1 omschreven doeleinden, en voor de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het verstoringsoppervlak (nieuw te bebouwen oppervlak plus fundering, leidingsleuven en infiltratiekoffers), niet groter is dan 100 m²; of
- d. het bouwplan geen graafwerkzaamheden tot gevolg heeft dieper dan 10 m + N.A.P.; en,
- e. heiwerkzaamheden niet meer dan 2% van het te bebouwen oppervlak mogen verstoren, en de afstand tussen de palenrijen is minimaal 4 m; of
- f. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan; of
- g. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijking

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 7.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen

worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder 7.4.1 sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

7.4.2 *Verplichting rapportage*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een onderzoek als bedoeld in 7.4.1 is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Een onderzoek als bedoeld in 7.4.2 sub a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de Laatmiddeleeuwse en moderne bouwvoor (akkerdek).
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan het akkerdek;
 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

7.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag kan beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werkzaamheden of andere werken uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

7.5.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in 7.5.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

1. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk; of
2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige; of
3. werkzaamheden niet dieper gaan dan 10 m + N.A.P; of
4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud - en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; of
5. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor op dat moment het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend; of
6. voor zover de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van

- inwerkingtreding van dit bestemmingsplan; of
7. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 7.4 (waaronder begrepen de aanleg van onder- en bovengrondse infrastructuur); of
 8. het normaal beheer en onderhoud van watergangen, waaronder baggeren tot het ontwerpprofiel, betreffen; of
 9. vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande waterstaatswerken.
- b. Het verbod als bedoeld in 7.5.1 is ook niet van toepassing indien:
10. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de diepte van het akkerdek, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 7.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist; of
 11. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 7.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

7.5.3 Verlening

- a. Een vergunning als bedoeld in 7.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 4. Indien het bepaalde onder 7.5.3 onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

7.5.4 Verplichting rapportage

- a. De vergunning als bedoeld in 7.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord,

in voldoende mate is vastgesteld.

- b. Een onderzoek als bedoeld in 7.5.4 onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

7.5.5 Advies archeologisch deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

Deze bestemming werkt primair ten opzichte van de enkelbestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 8.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 8.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de rivierdijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

8.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werkzaamheden of andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het uitvoeren van overige bodemversturende werken of werkzaamheden;
- c. het aanbrengen van drainages en andere leidingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. werken of werkzaamheden die wijziging van het (grond)waterpeil als gevolg hebben;
- f. het planten van diepwortelende bomen en struiken;
- g. het aanbrengen van verhardingen.

8.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Als uitzondering op de vergunningplicht als bedoeld in 8.4.1 vormen de werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor onder- en bovengrondse infrastructuur voor de woningbouw zoals bedoeld in artikel 5, mits voor deze werken en werkzaamheden wel een watervergunning wordt aangevraagd.

8.4.3 Verlening

Een vergunning als bedoeld in 8.4.1 mag alleen worden verleend indien dit niet leidt tot aantasting van het waterkerende vermogen van de waterkering.

8.4.4 Advies beheerder

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

10.1.1 Maatvoering

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de diepte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

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

10.2 Afwijkingenregeling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in binnen dit plan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk

11.1.1 Algemeen

De voor 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2 ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

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

a Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werkzaamheden of andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het uitvoeren van overige bodemverstorende werken of werkzaamheden;
- c. het aanbrengen van drainages en andere leidingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. werken of werkzaamheden die wijziging van het (grond)waterpeil als gevolg hebben;
- f. het planten van diepwortelende bomen en struiken;
- g. het aanbrengen van verhardingen.

b Uitzondering vergunningsplicht

Als uitzondering op de vergunningplicht als bedoeld in 11.1.2 vormen de werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor onder- en bovengrondse infrastructuur voor de woningbouw zoals bedoeld in artikel 5, mits voor deze werken en werkzaamheden wel een watervergunning wordt aangevraagd.

c Verlening

Een vergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend indien dit niet leidt tot aantasting van het waterkerende vermogen van de waterkering.

d Advies beheerder

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het waterschap.

11.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de gronden wijzigen in de bestemming Wonen, indien en voorzover de gronden in eigendom zijn verkregen dan wel indien en voorzover hierop een gebruiksrecht is verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Grave, 'Wonen aan de vesting'.

