

bestemmingsplan

Poort van Waarder II

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1901.PoortvanWaarder2-BP40

*Datum:* 13 december 2023

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. J. van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR210091

*Opdrachtgever:* Dhr. Van Eijk

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

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

## Inhoudsopgave

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                  | 5  |
| Artikel 1 Begrippen .....                  | 5  |
| Artikel 2 Wijze van meten .....            | 9  |
| 2 Bestemmingsregels.....                   | 10 |
| Artikel 3 Bedrijf .....                    | 10 |
| Artikel 4 Groen .....                      | 12 |
| Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied .....  | 13 |
| Artikel 6 Water .....                      | 14 |
| Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 .....     | 15 |
| 3 Algemene regels .....                    | 17 |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....         | 17 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels .....        | 17 |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....    | 19 |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels ..... | 19 |
| Artikel 12 Overige regels .....            | 20 |
| 4 Overgangs- en slotregels.....            | 21 |
| Artikel 13 Overangsrecht.....              | 21 |
| Artikel 14 Slotregel.....                  | 21 |



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan Poort van Waarder II met identificatienummer NL.IMRO.1901.PoortvanWaarder2-BP40 van de Gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### 1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1901.PoortvanWaarder2-BP40 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de 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

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en uitbouw

een aan een woning gebouwd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de woning.

### 1.6 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn, dan wel tot stand kunnen komen krachtens een omgevingsvergunning.

### 1.9 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning.

### 1.10 bestaand gebruik

gebruik van gronden en bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### 1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.13 bevoegd gezag**

bevoegd gezag, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.14 bijbehorend 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, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen.

### **1.15 bijgebouw**

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan en op hetzelfde bouwperceel gelegen woning (bijvoorbeeld garages, bergingen etc.).

### **1.16 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.18 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd. Bij het bepalen van het aantal bouwlagen worden de ruimten in de kap (zolder) en de bouwlagen onder de begane grond (kelder e.d.) niet meegerekend.

### **1.19 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige , bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.20 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.21 bouwvlak**

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

### **1.22 bouwwerk**

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

### **1.23 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

#### **1.24 detailhandel**

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

#### **1.25 erf**

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

#### **1.26 fastservice**

horeca gericht op het snel bedienen van klanten met voorbereide drank- en voedingsmiddelen zoals fastfoodrestaurants, afhaalrestaurants, cafetaria's en snackbars.

#### **1.27 gebouw**

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

#### **1.28 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijsen, voor gebruik ter plaatse en/of nachtverblijf; onder horeca wordt mede verstaan een afhaalwinkel/-centrum, waaronder een tankshop.

#### **1.29 hoofdgebouw**

gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.30 laadplein**

een verzameling van meer dan 2 laadpunten voor elektrische voertuigen die zijn aangesloten op dezelfde netaansluiting en met één user-interface.

#### **1.31 nutsvoorzieningen**

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

#### **1.32 opslag**

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en of activiteiten van administratieve aard.

#### **1.33 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

#### **1.34 peil**

- a. voor bouwwerken, waarvan de toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.35 seksuele dienstverlening**

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

### **1.36 voorgevel**

de gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

### **1.37 voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak langs de [voorgevel](#) van een woning en vanaf de hoeken van de woning evenwijdig aan de weg loopt.

### **1.38 windturbine**

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 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.

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

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

### **2.4 oppervlakte van een bouwwerk**

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

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

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van scheidsmuren.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een mobilityhub bestaande uit:
  1. een vergaderlocatie;
  2. een wasvoorziening voor motorvoertuigen;
  3. laadstation voor elektrische voertuigen;
  4. voorzieningen voor deelmobiliteit;
  5. ondersteunende detailhandel;
  6. horeca, in de vorm van een fastservice;
  7. 8 kamers t.b.v. overnachtingen;
- b. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en afwateringsdoeleinden;
- f. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als genoemd in [artikel 3 lid 1](#) gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- c. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte'.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 meter;
- c. de bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;
- externe veiligheid

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen ;
- b. de functionele indeling van gebouwen;
- c. de functionele indeling van het terrein.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan**

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan gelden de volgende regels:

- a. minimaal 6 maanden naar gereedmelding van bebouwing zoals bedoeld in [artikel 3 lid 2](#) dienen de gronden ingericht te zijn overeenkomstig het inrichtingsplan en dient deze inrichting in stand gehouden te worden

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen onder andere voor landschappelijke inpassing;
- b. ontsluitingspaden;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met uitzondering van LPG;
- b. een laadstation voor het elektrisch (snel)laden van auto's;
- c. wegen, voet- en fietspaden;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeerplaatsen behorend bij een tankshop;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

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

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, sloten en andere waterpartijen met bijbehorende oevers en groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals duikers, stuwen, dammen en bruggen.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

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

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 80 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

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

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

#### 7.4.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 80 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het ondergronds slopen en verwijderen van heipalen;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

#### 7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in [artikel 7 lid 3](#);
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 7.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in [artikel 7 lid 4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits wordt voldaan aan één van onderstaande voorwaarden:

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

#### 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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



### 3 Algemene regels

#### Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 9 Algemene bouwregels

##### 9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

##### 9.2 Ondergronds bouwen

###### 9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder een hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan het aanwezige oppervlak aan bouwwerken boven peil, alsmede ter plaatse van gestapelde woningen ter verbinding van de afzonderlijke gebouwen uitsluitend in de zone tussen de voor-, en achtergevel van de gebouwen;
- b. ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd tussen het maaiveld en maximaal 3,50 meter onder het oorspronkelijke maaiveld.

###### 9.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.1 sub a](#) ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal toelaatbare oppervlak aan erfbebouwing wordt niet overschreden, met dien verstande dat in- en uitritvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bebouwing heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de naastgelegen percelen.

##### 9.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2](#) indien op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

#### **9.4 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in [artikel 9 lid 2](#), indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken voor seksuele dienstverlening;
- b. bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- c. gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag;
- d. gronden als stallings- en of opslagplaats van een of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-  
vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming  
gerichte gebruik en onderhoud.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Afwijkende maten en overschrijding bouwgrenzen**

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover:
  - 1. zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor  
zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
  - 2. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste  
10% worden vergroot.

### **11.2 Andere wettelijke regelingen**

Waar in deze regels verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het planologisch toegelaten gebruik van gronden, zoals na oprichting van een gebouw en bij verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen en in stand wordt gehouden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en voldoende laad- en losvoorzieningen. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- b. voldaan wordt aan de verdere eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

### 12.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in [artikel 12 lid 1](#), indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een bouwwerk, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [artikel 13 lid 1 sub a](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1 sub a](#) met maximaal 10%;

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2 sub a](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. [artikel 13 lid 2 sub a](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Poort van Waarder II'.