

## Regels Bestemmingsplan Dorpsweg 9 Reeuwijk

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 10 Overige regels

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 12 Slotregel

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Dorpsweg 9, Reeuwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1901.Dorpsweg9-BP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

#### 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 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

#### 1.6 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

#### 1.7 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied te verwachten overblijfselen uit oude tijden.

#### 1.8 achtererf

Erf gelegen op minstens 1 meter achter de voorgevellijn.

#### 1.9 bebouwing

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

#### 1.10 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

#### 1.11 bebouwing

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

#### 1.12 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

#### 1.13 bed & breakfast

Een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening, gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

#### 1.14 bestaande bebouwing

Een bouwwerk dat tot stand gekomen is op basis van een verleende omgevingsvergunning of op basis van een daar aan gelijk te stellen regeling; dit geldt ook voor bouwwerken die zijn opgenomen in de inventarisatie 1985/1986 (naverkend 1990) en die nog daadwerkelijk aanwezig zijn.

#### 1.15 bestaand gebruik

Het gebruik van gronden en bestaande bebouwing zoals bedoeld in 1.15 ten tijde van het inwerkingtreding van het plan.

#### 1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.18 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 1.19 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.

#### 1.20 bouwen

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

#### 1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

#### 1.22 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

#### 1.23 bouwperceel

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

#### 1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

#### 1.25 bouwvlak

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

#### 1.26 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### 1.27 erf- en terreinafscheiding

Een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

#### 1.28 gebouw

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

#### 1.29 hoofdgebouw

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

#### 1.30 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

#### 1.31 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

#### 1.32 kleinschalig beroep- en bedrijf-aan-huis

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### 1.33 nadere eis

Een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

### 1.34 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### 1.35 overig bouwwerk

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

### 1.36 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

### 1.37 peil

Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;  
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

### 1.38 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

### 1.39 prostitutie

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

### 1.40 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, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.50 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### 1.51 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

### 1.52 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 op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

### 1.53 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

### 1.54 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

### 1.55 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### 2.4 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, zie figuur hieronder (het onderste pijltje is de bepalende goothoogte). Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of vergelijkbare constructies bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte van de betreffende gevel, wordt de goothoogte, druiplijnhoogte of boeiboordhoogte van de dakkapel of vergelijkbare constructies als goothoogte aangemerkt. Het is toegestaan een tussenlid te plaatsen van maximaal 1 meter breed die twee gebouwdelen met elkaar verbindt.

### 2.5 inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, dakkapellen en dakopbouwen. Dakoverstekken, luifels, niet aaneengesloten balkons e.d. worden niet meegeteld.

### 2.6 inhoud van een overkapping, carport of daarmee gelijk te stellen gebouw of bouwwerk

Vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie.

### 2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

#### 2.8 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.

#### 2.9 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 (Nederlandse Norm voor ruimtelijke data).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### Bestemmingsomschrijving

3.1 De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, paden, terrassen, verhardingen, parkeren.

#### Bouwregels

3.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### gebouwen

- a. de bouw van gebouwen is niet toegestaan;

##### andere bouwwerken

- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:
  1. 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  2. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  3. 3 meter voor overige andere bouwwerken.

#### Nadere eisen

3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is:

- a. ten behoeve van een samenhangend straatbeeld;
- b. ten behoeve van een goede woonsituatie;
- c. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. ter bevordering van de verkeersveiligheid.

## Artikel 4 Water

### Bestemmingsomschrijving

- 4.1 De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de waterhuishouding, waaronder vaarwegen, waterlopen en waterberging;
  - b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en landhoofden, steigers, ligplaatsen, bermen, keermuren, oevers/oeverbeschoeiingen, rietkragen en taluds, alsmede voor nutsvoorzieningen.

### Bouwregels

- 4.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### gebouwen

- a. de bouw van gebouwen is niet toegestaan;

#### andere bouwwerken

- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:
  1. 12 meter voor straatmeubilair;
  2. 3 meter voor overige andere bouwwerken.

#### bruggen

- c. per woning en per bedrijf is maximaal 1 brug toegestaan;
- d. de breedte van bruggen ten behoeve van percelen met de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf" en "Horeca" mag maximaal 4 meter bedragen en ter plaatse van een landhoofd maximaal 8 meter;
- e. de breedte van bruggen ten behoeve van percelen met de bestemming "Wonen" mag maximaal 3 meter bedragen en ter plaatse van een landhoofd maximaal 6 meter.

#### steigers

- f. de oppervlakte van steigers mag ten hoogste:
  1. 2,5 m<sup>2</sup> bedragen in watergangen met een breedte van tenminste 3 meter;
  2. 5 m<sup>2</sup> bedragen in watergangen met een breedte van tenminste 10 meter
- g. voor de hoogte van steigers geldt dat deze niet meer bedraagt dan 1 meter boven het waterpeil;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'steiger uitgesloten' is de bouw van steigers en vlonders niet toegestaan.

### Nadere eisen

- 4.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is:
- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - b. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
  - c. ter bevordering van de verkeersveiligheid;
  - d. ten behoeve van de vrije doorvaartbreedte.



Specifieke gebruiksregels

4.4 Het aanmeren van woonschepen is niet toegestaan.

## Artikel 5 Wonen

### Bestemmingsomschrijving

5.1 De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. niet publieksgerichte aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige
- c. activiteiten;
- d. tuinen en erven;
- e. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen, water,

nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

### Bouwregels

5.2 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat gebouwen òf plat òf met een kap dienen te worden afgedekt;
- c. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- d. balkons en dakterrassen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

#### erfbebouwing

- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- f. woningen mogen aan de achterzijde over een diepte van ten hoogste 3,5 meter achter de achtergevel worden uitgebreid;
- g. de breedte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag op het zijerf van een woning ten hoogste 4 meter bedragen;

- h. in afwijking van het sub g vermelde, mag een aan-, uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw een breedte van 40% van het zijerf hebben, indien het bij een woning behorende zijerf een breedte heeft van meer dan 10 meter;
- i. de afstand tussen erfbebouwing en water dient tenminste 1 meter te bedragen;
- j. in het achtererfgebied (uitgezonderd het hoofdgebouw) mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten hoogste 40% van het bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>,
- k. de sub j. genoemde 50 m<sup>2</sup> mag vermeerderd worden met 10% van het oppervlak dat het betrokken erf groter is dan 125 m<sup>2</sup> tot een maximum van 80 m<sup>2</sup> met dien verstande dat van geen bouwwerk het grondoppervlak meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- l. op de sub j. genoemde gronden dient tenminste 25 m<sup>2</sup> onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- m. voor aan- en uitbouwen geldt een maximale goothoogte van 3,35 meter;
- n. voor bijgebouwen (vrijstaand of aangebouwd) geldt een maximale goothoogte van 3,35 meter;

andere bouwwerken

de maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt:

1. 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
2. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
3. 3 meter voor overige andere bouwwerken.

Eisen ten aanzien van de aanvraag bouwen

5.3 Een verzoek om omgevingsvergunning bouwen dient te zijn voorzien van

- a. een gevelwering onderzoek aangeleverd te worden waarbij is uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting inclusief 30 km/h wegen;
- b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen dient deze te zijn voorzien van een mechanische ventilatie die eenvoudig is uit te schakel.

Nadere eisen

5.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken indien dit noodzakelijk is:

- a. ten behoeve van een samenhangend straatbeeld;
- b. ten behoeve van een goede woonsituatie;
- c. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- d. en bouwwerken;
- e. ter bevordering van de verkeersveiligheid.

#### Specifieke gebruiksregels

5.5 Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van de uitoefening van niet-publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, voor zover:

- a. het vloeroppervlak niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning,
- b. inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning
- d. is;
- e. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

#### Afwijking van de gebruiksregels

5.6 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in lid 4.4 ten behoeve van publieksgerichte aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien.

### **Artikel 6 Waarde - Archeologie – 2**

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden (historische dorpskernen en bewoningslinten met een verspreide bebouwing en de bufferzone rondom AMK-terreinen).

#### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>; een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### 6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het verwijderen van ondergrondse funderingen.

#### 6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 5.2 onder b in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 6.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 7 Sloopverbod**

## 7.1

Het is verboden de 'garageschuur' benoemd in het Verkennend Ecologisch Onderzoek Dorpsweg 9 van Watersnip Advies (kenmerk 22A027 VEO), als opgenomen in de bijlage bij deze regels, te slopen.

## 7.2

Dit verbod geldt niet nadat uit beoordeling door het bevoegd gezag van het nader onderzoek naar aanwezigheid van vleermuizen, als benoemd in het Verkennend Ecologisch Onderzoek Dorpsweg 9 van Watersnip Advies, (kenmerk 22A027 VEO) en als opgenomen in de bijlage bij deze regels, blijkt dat het slopen in verband met de regels voor flora en fauna uitvoerbaar is.

### **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 als bedoeld in lid 1.21 niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen - uitgezonderd binnen de aanduiding 'landschapswaarden' - in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. tot gebouwen behorende dakoverstekken, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### 9.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in 1 bouwlaag onder de contour van een hoofdgebouw, met dien verstande dat:

alleen mag worden gebouwd tussen het maaiveld en 3,5 meter minus maaiveld; ondergronds bouwen niet is toegestaan onder bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.

### 9.3 Dakoverstekken, luifels en balkons e.d.

De gevels van gebouwen mogen worden overschreden door dakoverstekken, luifels en niet aaneengesloten balkons e.d. waarbij de overschrijding ten hoogste 1 m mag bedragen.

### 9.4 Klimaattoets

Een omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdgebouw wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de initiatiefnemer voldoet aan het Programma van Eisen uit het convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Dit betekent in ieder geval dat de bestaande situatie op het gebied van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming, biodiversiteit en bodemdaling als gevolg van het bouwen niet mag verslechteren. Dit moet worden aangetoond door middel van een klimaattoets

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### 10.1 Verbod

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:  
niet toegestaan is:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag;

wel toegestaan is:

- c. het gebruik van gebouwen voor kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, voor zover:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  2. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf wordt voorzien, zoals bepaald in een gemeentelijke beleidsnota;
  3. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  4. de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

5. degene die de activiteiten verricht tevens de gebruiker van de eigenlijke woning is.
6. het gebruik van openbare wegen en paden met bijbehorende en aangrenzende gronden voor het realiseren van openbare uitwijkplaatsen voor het (gemotoriseerd) verkeer, voor zover deze:
  - I. door het bevoegd gezag noodzakelijk of wenselijk worden geacht;
  - II. een breedte hebben van niet meer dan 6,5 meter (inclusief rijbaan) en een lengte van niet meer dan 20 meter, gemeten zonder schuine in- en uitrijruimte;
  - III. de cultuurhistorische-, landschappelijke- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
  - IV. bij het aanpassen van watergangen en/of dempen van water vooraf advies wordt ingewonnen bij het bevoegd gezag of een deskundige;
  - V. niet betreffen bermen die niet noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de weg en die niet in beheer bij de gemeente zijn of niet openbaar toegankelijk zijn.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij 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:
- c. zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10% worden vergroot.

de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:

- e. de afwijking van maten en/of de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische of bedrijfstechnische redenen en;
- f. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de omgevingsvergunning niet ziet op afwijken van maten voor bergingen/schuilhutten op onbebouwde percelen.



## 11.2 Plaatsen of vergroten van bruggen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Hoofdstuk 2, teneinde het plaatsen van nieuwe bruggen of het vergroten van bestaande bruggen mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. bestaande bruggen mogen worden vernieuwd of vergroot met inachtneming van het gestelde onder c en d;
- b. nieuwe bruggen zijn slechts toelaatbaar indien dit strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van een woning, waarbij als norm geldt ten hoogste 1 brug per woning;
- c. bij een woning mag de maximale breedte van een brug ten hoogste 3 m bedragen en het landhoofd ten hoogste 6 m;
- d. de afstand tussen naastgelegen bruggen dient ten minste 15 m te bedragen, tenzij de situering van afzonderlijke percelen een kortere afstand vereisen;

## **Artikel 12 Overige regels**

### 12.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. 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:
  1. 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;
  2. 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 12.1, 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

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsweg 9, Reeuwijk'