

Ontwerpbestemmingsplan Regels

Vlietkade, Overtocht 64 Bodegraven

Gemeente Bodegraven – Reeuwijk

Identificatie NL.IMRO.1901.Overtochtvliekade-BP40

Ontwerpbestemmingsplan

‘Vlietkade, Overtocht 64 Bodegraven’

REGELS

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Verkeer	11
Artikel 5 Wonen	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	15
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9 Algemene bouwregels	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht	22
Artikel 13 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vlietkade Overtocht 64 Bodegraven met identificatienummer NL.IMRO.1901.Overtochtvliekade-BP40 van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

1.2 bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aan- of 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 en/of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag, al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd of vrijstaand gebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie en/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.

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 bebouwing:

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

1.9 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 peil is gelegen, niet zijnde een kelder.

1.10 beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

- a. publieksgericht: een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, 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;
- b. niet publieksgericht: een niet-milieuvergunning- c.q. meldingsplichtige beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.11 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer:

besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.12 bestaand:

- a. bij gebruik: legaal aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- b. bij bouwwerken: legaal aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en die vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelsgrens:

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:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.23 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, waaronder begrepen het dak, die bestaat uit:

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

1.24 erf- en terreinafscheiding:

een bouwwerk dat dient ter gehele of gedeeltelijke omheining van een bouwperceel, bouwvlak of ander stuk grond.

1.25 erotisch getint bedrijf c.q. inrichting:

bedrijf c.q. inrichting, waarvan voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard wordt gegeven;

b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;

c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

1.26 gebouw:

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

1.27 gestapelde woning

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere gebouwde ruimte is gelegen.

1.28 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.

1.29 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;

1.30 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas en dergelijke, met inbegrip van laadpalen voor elektrische voertuigen.

1.31 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, pergola, balkons, balkonhekken, schoorstenen, kroonlijsten, gevelornamenten, liftopbouwen, technische installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen.

1.32 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.33 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang maximaal 5 m van de weg is gelegen; de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maaiveld);
- c. Indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde oppervlaktewaterpeil.

1.34 prostitutie:

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

1.35 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.

1.36 sociale huurwoning

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.37 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.38 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het opvangen en lokaal verwerken van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op perceel. Hierbij valt te denken aan reservoirs voor opvang en hergebruik van hemelwater en voorzieningen infiltratie van hemelwater met toebehoren (leidingen, zandvangputten en dergelijke).

1.39 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.40 wonen:

het gebruik van een woning door één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

in afwijking van het bepaalde onder a, geldt voor een bouwwerk gelegen in een molenbiotoop: vanaf het peil de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

2.2 diepte van aan- of uitbouw of aangebouwde bijgebouw:

de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten tot het uiterste punt van de achtergevel van de aanbouw.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

b. 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. Indien de goot/de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel lager zijn gemonteerd dan het snijvlak van de gevel en het dakvlak, geldt de hoogte tot aan het snijvlak.

2.4 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. paden en verharding ten behoeve van paden;
- c. terreinafscheidingen;
- d. speelvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen, bergzinkbassins en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

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

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.2 *Nutsgebouwen:*

Voor de bouw van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijking nutsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5;
- c. de afwijking mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

3.3.2 *Specifieke gebruiksregels*

De oppervlakte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 200 m² per locatie.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals ondergrondse retentievoorzieningen; ondergrondse afvalcontainers, bergzinkbassins en rioolgemaal.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 *Maatvoering nutsvoorzieningen*

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 *Afwijking nutsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. de afwijking mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat 25 % van de woningen uitsluitend mag worden gebruikt als sociale huurwoning;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, bergingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en paden alsmede voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het aantal woningen per blok mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' met deze aanduiding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan
- f. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien:
 1. uit akoestische berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel,
 2. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen, dan wel,
 3. de woningen, ter plekke van de aanduiding 'dove gevel', worden uitgerust met een dove gevel, met dien verstande dat niet meer dan één dove gevel per woning is toegestaan;
 4. in het geval genoemd onder 1 geldt voor het appartementengebouw dat met akoestische berekeningen aangetoond moet worden dat de afscherming ter plekke van de galerij voldoende reductie geeft dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 5. in het geval genoemd onder 2 wordt voldaan aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden volgens het gemeentelijk geluidbeleid vastgelegd in het "Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland";

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen in het achtererfgebied worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als buiten de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat voor de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van de woning;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 60 m² per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de gronden buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag worden bebouwd.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen

- a. erf- of terreinafscheidingen mogen buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd en mogen in het achtererfgebied niet meer bedragen dan 2 meter en daarbuiten niet meer dan 1 meter;
- b. ter plekke van de aanduiding 'erfafscheiding' moet de erf- of terreinafscheiding wel meer bedragen dan 1 meter, maar niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.3 **Afwijking van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijking hoofdgebouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.2, sub a teneinde hoofdgebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. 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;
- c. het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat wordt in acht genomen.

5.3.2 *Afwijking bijbehorende bouwwerken erkers*

Het bevoegd gezag kan, met uitzondering van woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld', een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder a teneinde de realisatie van een erker buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de frontbreedte van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
- b. de diepte van de erker bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van de erker met een maximum van 1,50 m;
- c. de goothoogte is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer (+ 0,25 m);
- d. tussen erker en perceelsgrens of gezamenlijke hoek bedraagt de afstand minimaal 0,50 m, met dien verstande dat er geen minimale afstand geldt indien het 2 aaneengesloten erkers betreft;
- e. 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;
- f. bij de afwijking wordt het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht genomen.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het plaatsen van caravans of campers;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van het bepaalde in 5.4.2;
- d. kamerverhuur en logies;
- e. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen;

5.4.2 Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps of bedrijfsactiviteit

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

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste en in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

5.4.3 Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 11.2.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Voor het gebruik genoemd in 5.1 geldt de voorwaardelijke verplichting dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de grond hiervoor geschikt is gemaakt en voldoet aan de wettelijke eisen. Dit is pas het geval wanneer het bevoegd gezag hierover uitsluitend heeft gegeven middels een beschikking/ goedkeuring ten aanzien van de uitgevoerde bodemsanering.

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 bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 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 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijking van bouwregels

Bouwwerken in andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 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.

6.4 Afwijking van de bouwregels

6.4.1 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 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 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 aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur;
- f. het verwijderen van fundering.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 100 m²;
- 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 6.3;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De in 6.4.1 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.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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 voldoende parkeergelegenheid 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, indien:

- a. voldaan wordt aan de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren 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, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

9.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 9.1, 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.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksverbod publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps-of bedrijfsactiviteiten aan huis.

10.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten en kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, waaronder caravans;
- d. als seksinrichting;
- e. het in gebruik hebben van een gebouw als onzelfstandige woonruimte.

10.3 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in 10.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt; dan wel onderdeel vormen van de op grond van de bestemming toegestane bedrijfsvoering;
- c. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- d. de stalling van ten hoogste één boot op het bij een woning behorende perceel.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking maten, afmetingen en percentages

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 zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:
 1. de overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, noodzakelijk is omwille van bouwtechnische, architectonische of bedrijfstechnische redenen, energiebesparende redenen en;
 2. met de afwijking geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.2 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of uit- en aanbouwen en bijgebouwen voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste en in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd of in de directe omgeving mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
- d. uitsluitend is toegestaan een inrichting type a of b conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

11.3 Afwijking ondergeschikte bouwdelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken en het toestaan dat de bouwgrens wordt overschreden door ondergeschikte bouwdelen, zoals luifels, balkons en entreeportalen met dien verstande dat:

- a. de overschrijding niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. de stedenbouwkundige en architectonische eenheid niet wordt aangetast.

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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.1.1 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 strijdig 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 Vlietkade, Overtocht 64 Bodegraven.