



Plan

WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED - BUITENPLAATS KRUISSTRAAT

GEMEENTE TIEL
concept

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Buitengebied -
Buitenplaats
Kruisstraat

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingen	11
Artikel 3 Bos	11
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Tuin	13
Artikel 6 Verkeer	14
Artikel 7 Water	15
Artikel 8 Wonen	16
Artikel 9 Waarde - Archeologie 4	18
Artikel 10 Waarde - Archeologie 5	20
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	22
Hoofdstuk 3 Algemene Regels	23
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 14 Algemene bouwregels	25
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 17 Overige regels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 18 Overgangsrecht	29
Artikel 19 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan Buitengebied - Buitenplaats Kruisstraat met identificatienummer NL.IMRO.0281.WZ00020-on01 van de gemeente Tiel;

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0281.WZ00020-on01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf (bedrijf aan huis)

het verlenen van diensten en/ of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend en in hoofdzaak door de bewoner(s) worden uitgeoefend;

1.4 aan-huis-verbonden beroep (beroep aan huis)

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend en in hoofdzaak door de bewoner(s) worden uitgeoefend;

1.5 aanbouw

een vergroting van het hoofdgebouw door het realiseren van een nieuwe, afzonderlijke ruimte. Tussen de aanbouw en het hoofdgebouw bestaat een directe verbinding;

1.6 aanduiding

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

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling met certificering volgens de Erfgoedwet;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende (dan wel te verwachten) zichtbare en/of onzichtbare sporen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

het kleinschalig verlenen van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt in een woning of bijgebouw bij een woning.

1.12 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

een gebouw, vrijstaand bij of vastgebouwd aan het hoofdgebouw. Het bijgebouw is functioneel en architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

1.15 bodemverstoring

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van archeologische waarden of verwachtingen in de bodem;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 extensieve dagrecreatie

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals bijvoorbeeld fietsen en wandelen;

1.24 extensieve verblijfsrecreatie

die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals bijvoorbeeld pensions en bed and breakfast;

1.25 gebouw

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

1.26 grondwaterneutraal

manier van bouwen / werken, waarbij de oorspronkelijke grondwaterstanden (inclusief kwel en natuurlijke fluctuaties) gehandhaafd kunnen blijven;

1.27 hoofdgebouw

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

1.28 huishouden

een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.29 kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.30 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk, zoals sluizen, viaducten en dergelijke, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunsten;

1.31 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.32 natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, gemeetalgebouwjes, telefooncellen, etc;

1.34 prostitutie

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

1.35 recreatief medegebruik

de vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden e.d., die mede zijn gericht op het beleven van landschapswaarden;

1.36 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

1.37 seksinrichting

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

1.38 uitbouw

een vergroting van het hoofdgebouw door het vergroten van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw;

1.39 vloeroppervlak

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

1.40 voldoende waterberging

voldoende volgens de beleidsregels van het Waterschap Rivierenland, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning;

1.41 voorgevelrooilijn

bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak. Waar geen bouwvlak is aangegeven ligt de voorgevelrooilijn ter plaatse van de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel aan de wegzijde(n) van de bestaande woning;

1.42 wonen

het gehuisvest zijn in (een) woning(en);

1.43 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot een perceelsgrens

de kortste afstand van een perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk;

2.2 bebouwingspercentage

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

- a. bij hellende dakvlakken of hellende dakvlakken met een maximale hellingshoek van 60°, overgaande in een plat dak over een gedeelte van het gebouw tot bovenkant gootbodem of indien geen goot aanwezig is tot de onderzijde van de druiplijn van het vlak, met uitzondering van hellende dakvlakken ter afdekking van dakkapellen;
- b. bij horizontale dakvlakken tot bovenzijde van de gevelafwerking, met uitzondering van een plat dak over een gedeelte van het gebouw als bedoeld onder a, dan wel een platte afdekking van dakkapellen in een hellend vlak.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

2.8 peil

Het peil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

In alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein;

In geval van vloerpeil betreft dit de afgewerkte begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/ of het herstel van het bosgebied, inclusief plukbossen, en de daaraan eigen landschappelijke waarden;
 - b. bosbouw;
- met daaraan ondergeschikt
- c. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - d. paden;
 - e. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
 - f. ondergeschikte open ruimtes met grazige vegetaties;
 - g. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijde

Ter plaatse van de bestemming 'Bos' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

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

3.3.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen of halfverharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden, picknickplaatsen of terreinen;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden;
- c. het vellen of rooien van houtgewas behoudens voor zover de Wet natuurbescherming van toepassing is.

3.3.2 Niet van toepassing

Het bepaalde onder 3.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en het bodemgebruik;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn, dan wel waarvoor voor voornoemd tijdstip vergunning is verleend.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden bedoeld onder 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van deze en van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de landschappelijke waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen; met daaraan ondergeschikt
- c. speelvoorzieningen;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende:
- f. paden en bruggetjes;
- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in 4.1 onder b, c en e genoemde functies en hiervoor geldt dat

- a. de inhoud van gebouwen niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
met daaraan ondergeschikt
- b. parkeervoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat

- a. op of in deze gronden alleen erkers mogen worden gebouwd bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de horizontale diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen;
 - 2. de horizontale diepte van een erker ten hoogste 50% van de horizontale diepte van de tuin mag bedragen, gemeten ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de erker niet meer mag bedragen dan die van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
 - 1. het bepaalde in lid 5.2.1, sub a, onder 3 ten behoeve van het vergroten van de breedte van de erker tot maximaal 75% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw
 - 2. het bepaalde in lid 5.2.2, sub a en een maximum bouwhoogte bestaan van erf- en terreinafscheidingen 3 m achter de voorgevelrooilijn, tot 2 m;
 - 3. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. verblijfsvoorzieningen;
 - c. (fiets)parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt
- e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. beeldende kunstwerken;
- met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en lichtmasten niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. in afwijking van sub a, mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
- b. behoud of herstel van de landschapswaarden zoals die verband houden met de meanderende rivier;
- c. waterrecreatieve functies;
met daaraan ondergeschikt
- d. recreatief medegebruik;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b. In afwijking van a zijn uitstekende delen van laad- en losvoorzieningen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen toegestaan.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één per bouwvlak; met de daarbij behorende:
 - b. tuinen en erven;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. paden;
 - e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen; met daaraan ondergeschikt
 - g. de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven;
 - h. bed & breakfast, met een maximum van 2 kamers en 5 bedden per woning;
- Ten behoeve van de doelen 'uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of aan-huis-verbonden bedrijven' en 'bed & breakfast' mag een gezamenlijke vloeroppervlakte van niet meer dan 25% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebruikt, zulks met een absoluut maximum van 100 m².

8.2 Bouwregels

8.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen geldt dat

- a. woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd; de goothoogte en bouwhoogte van de woning niet meer mag bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)';
- b. woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, mits het vloerpeil minimaal 30 cm boven straatpeil ligt.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt dat

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voorzover gebouwd buiten het bouwvlak, bij een woning niet meer dan 50 m² mag bedragen, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van de achter het bouwvlak gelegen gronden binnen het bouwperceel bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een woning op bouwpercelen groter dan 1.000 m², niet meer dan 70 m² mag bedragen, met inachtneming van de overige regels onder a;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw niet meer mag bedragen 3 m dan wel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 3 m;
- d. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 2 m boven de maximaal toegestane goothoogte bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Voorwaardelijke verplichting - landschap

- a. Onder een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen Wonen, Tuin en Bos, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen, conform het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een landschappelijke inpassing;
 - 2. het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder dat de gronden binnen de bestemmingen Groen, Verkeer en Bos, op wegen en paden van zonsopgang tot zonsondergang, openbaar toegankelijk zijn;
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a mogen de gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van woningen in het plangebied de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan zijn uitgevoerd.

8.3.2 Voorwaardelijke verplichting - water

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.3, lid 8.3.1, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts verleend als aannemelijk is dat voorafgaand aan de ingebruikname van de woningen zoals genoemd in 8.2.1, voldoende waterberging is gerealiseerd. Met dien verstande dat

- a. de werkzaamheden ten behoeve van de activiteit bouwen en activiteit graven tenminste grondwaterneutraal worden uitgevoerd, en;
- b. er een minimale hemelwaterberging van 60mm/m² wordt gerealiseerd.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijken van voorwaardelijke verplichtingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.1 indien in plaats van de inrichtingsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 inrichtingsplan, andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat

- a. De inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de inrichtingsmaatregelen zoals is opgenomen in bijlage 1 inrichtingsplan en voorzien van een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor het in inrichtingsplan in bijlage 1 genoemde inrichtingsmaatregelen zijn bepaald;
- b. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld in lid 9.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het in lid 9.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval een aanvraag voor een omgevingsvergunning een van de navolgende bouwwerkzaamheden betreft:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 500 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 4, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijn, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pomputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;

- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

9.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 9.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 500 m²;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

9.4.3 Vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in lid 9.4.1 verlenen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De vergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.5 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of,
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

10.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld in lid 10.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/ of onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het in lid 10.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval een aanvraag voor een omgevingsvergunning een van de navolgende bouwwerkzaamheden betreft:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk met een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 5, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijn, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pomputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 meter;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,30 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het scheuren van grasland anders dan ten behoeve van het inzaaien van gras;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- h. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- i. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 meter;

- j. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen en paden en andere oppervlakte-verhardingen dieper dan 0,30 meter;
- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 meter.

10.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 10.4.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 5.000 m²;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

10.4.3 Vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning als bedoeld in lid 10.4.1 verlenen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangebond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

10.4.4 Vaststelling archeologische waarde

De vergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

10.4.5 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of,
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en de bescherming van de waterkering.

Eén en ander onder de navolgende voorwaarden en regels.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterkering, waaronder merktekens en keurmuren met een maximale bouwhoogte van 1,5 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits in dit kader de beheerder van de waterkering wordt gehoord.

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

11.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op en in de in lid 11.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het planten, vellen of rooien van houtgewas en bomen;
- het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport

11.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 moet worden geweigerd:

- indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het beheer en het functioneren van de waterkering en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- indien is gebleken dat de in lid 11.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan, zullen leiden tot een inbreuk op het beheer en het functioneren van de waterkering.

11.4.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 is vereist voor:

- werken en/of werkzaamheden, behorend bij de aanleg van de nieuwe waterkering;
- werken en/of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - dijk

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mag in of op deze gronden niet worden gebouwd.

12.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 12.1.1, indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels en bestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsregels en bestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 25% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt met een maximum van 4 m.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande bouwwerken

14.1.1 Bestaande afmeting bouwwerken

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

14.1.2 Bestaande afstanden bouwwerken

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

14.2 Dakhelling

Indien een gebouw met een kap is afgedekt mag de dakhelling niet meer dan 65° bedragen.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Als een gebruik in strijd met dit plan wordt beschouwd:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutie en/of seksinrichtingen. Behoudens indien het gebruik ten behoeve van prostitutie of seksinrichting blijkens de regels is toegestaan;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van wonen met uitzondering van het gebruik als mantelzorg als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, art.2.22;
- c. het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden.
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van (proef)boren naar en winning van schaliegas en schalie-olie;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van ondergrondse opslag van gassen.

15.2 Parkeren

15.2.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangeboden dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals opgenomen in het door de raad op 18 oktober 2018 vastgesteld 'paraplubestemmingsplan parkeren' of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien.
- c. Afwijken van de regels als bedoeld onder b. is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 2. de woon- en leefsituatie.
- d. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

15.2.2 Strijdig gebruik

Als een gebruik in strijd met dit plan wordt beschouwd het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken zonder dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in lid 15.2.1 duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 16 Anti-dubbelregel

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

Artikel 17 Overige regels

17.1 Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, de afmeting en de vormgeving van bebouwing, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erscheidingen, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het "Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Aan de Dijk, Tiel", zoals deze nader zijn of zullen worden gewijzigd;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. ter bevordering van de verkeers- en brandveiligheid en sociale veiligheid; en
- d. het realiseren van een goed woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in lid 18.1 onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 18.1 onder 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 lid 18.2 onder 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 lid 18.2 onder 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.

Het bepaalde in lid 18.2 onder 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.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied - Buitenplaats Kruisstraat'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van nr.

De voorzitter de griffier

