

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Agrarisch	6
Artikel 4 Groen	7
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	8
Artikel 6 Water	9
Artikel 7 Wonen	10
Artikel 8 Waarde - Archeologie	14
Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 12 Algemene procedureregels	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 13 Overgangsrecht	18
Artikel 14 Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bruchem, De Kosterijen III van de gemeente Zaltbommel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.BRUBP20090007-VS01 met de bijbehorende regels;

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 aan huis verbonden beroepen:

het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

1.7 agrarische doeleinden:

doeleinden die gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 Algemene wet bestuursrecht:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijmassa:

een vrijstaand of aan de hoofdmassa aangebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdmassa.

1.13 boomkwekerij:

het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 erker:

een uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel, welk gedeelte niet dieper is dan 1 m;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdmassa:

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

1.25 peil:

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

1.26 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, 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.

1.27 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.28 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.29 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.30 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan; woon-/werkenheid:

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Hogere erf- / perceelsafschieding

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2. onder a. teneinde voor erf- en perceelsafscheidingsen een bouwhoogte toe te staan, die niet meer bedraagt dan 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erfafscheidingsen mogen niet visueel gesloten zijn;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van boom- en/of fruitteeltbedrijven begrepen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. paden;
 - c. sport- en spelvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen.
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- 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.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. verblijfsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. straatmeubilair;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. beeldende kunstwerken;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. geluidwerende voorzieningen;
 - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

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

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.3.1 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming wijzigen in de bestemming "Wonen", teneinde gronden als tuin bij woningen te betrekken, mits het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. Eén en ander overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming Wonen is gebruik van een deel van de woning en/of de bijmassa ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- b. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30 m².

b Aan huis verbonden bedrijf

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijmassa ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan indien ontheffing ex artikel 7.5.1 wordt verleend.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdmassa met bijbehorende bijmassa, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Hoofdmassa

Voor hoofdmassa gelden de volgende regels:

- a. hoofdmassa mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak";
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mag hoofdmassa uitsluitend in de bouwwijze "vrijstaand" worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mag hoofdmassa uitsluitend in de bouwwijze "twee-aaneen" worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mag hoofdmassa uitsluitend in de bouwwijze "aaneengebouwd" worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. de voorgevel van een hoofdmassa wordt in of maximaal 3 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd;
- g. voor hoofdmassa in de bouwwijze "vrijstaand" of "twee-aaneen" bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m aan de zijde waar de hoofdmassa niet aan de hoofdmassa op het naastgelegen perceel is gebouwd;
- h. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

7.2.3 Maatvoering aangebouwde bijmassa

Voor de aangebouwde bijmassa gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijmassa mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en/of ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. In afwijking van het gestelde onder a mag bijmassa in de vorm van erkers buiten de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" en tot (voor het verlengde van) de voorgevel van de hoofdmassa worden gebouwd, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de hoofdmassa de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdmassa + 0,25 m;
- c. voor aangebouwde bijmassa behorende bij hoofdmassa in de bouwwijze "vrijstaand", geldt aan één zijde van de hoofdmassa een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 2,5 m;
- d. de diepte van bijmassa, gemeten vanaf de achtergrens van het "bouwvlak" en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e en f mag de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3,5 m;
- h. het plaatsen van hekwerken op een bijmassa is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 m.

7.2.4 Maatvoering vrijstaande bijmassa

Voor vrijstaande bijmassa gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijmassa mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. de afstand van de vrijstaande bijmassa tot enig ander gebouw op het bouwperceel bedraagt minimaal 2 m.

7.2.5 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten de aanduidingen "bouwvlak" en/of "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen de aanduidingen "bouwvlak" en/of "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. binnen de bestemming zijn, in afwijking van het bepaalde onder sub a en b, vlaggenmasten toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 8 m.

7.2.6 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" niet meer mag bedragen dan 50%.

7.3 **Ontheffing van de bouwregels**

7.3.1 *Ontheffing goot- en/of bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.3 sub e en f, teneinde de goot- en/of bouwhoogte te verhogen, met uitzondering van aangebouwde bouwmassa ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte bijgebouwen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de in het op hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak aangeduide goot- en bouwhoogte;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van naburige erven;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3.2 *Ontheffing diepte aangebouwde bijmassa*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.3. onder d, teneinde de maximale diepte van 5,5 m voor aangebouwde bijmassa te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van naburige erven;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijmassa voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijmassa voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

7.5 **Ontheffing van de gebruiksregels**

7.5.1 *Ontheffing aan huis verbonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.4.1. onder b, teneinde binnen een woning en/of bijmassa de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;

- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Op de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het oprichten van gebouwen is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing door burgemeester en wethouders als opgenomen in 8.3.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.2 teneinde het oprichten van gebouwen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

8.4 Aanlegvergunning

8.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen hoger dan 50 cm;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden dieper dan 30 cm;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm;
- d. het planten van bomen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeeraangelegenheden;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was.

8.4.3 Verlening aanlegvergunning

De onder 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand archeologisch onderzoek of het doen van archeologische waarnemingen.

8.4.4 *Advies deskundige*

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt het advies ingewonnen van een door de gemeente aan te wijzen deskundig archeoloog.

Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en onderhoud van een watergang.

9.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, met een maximale bouwhoogte van 1 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Indien overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening van het plan ontheffing wordt verleend, dient bij de voorbereiding van het besluit tot ontheffing de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bruchem, De Kosterijen III.