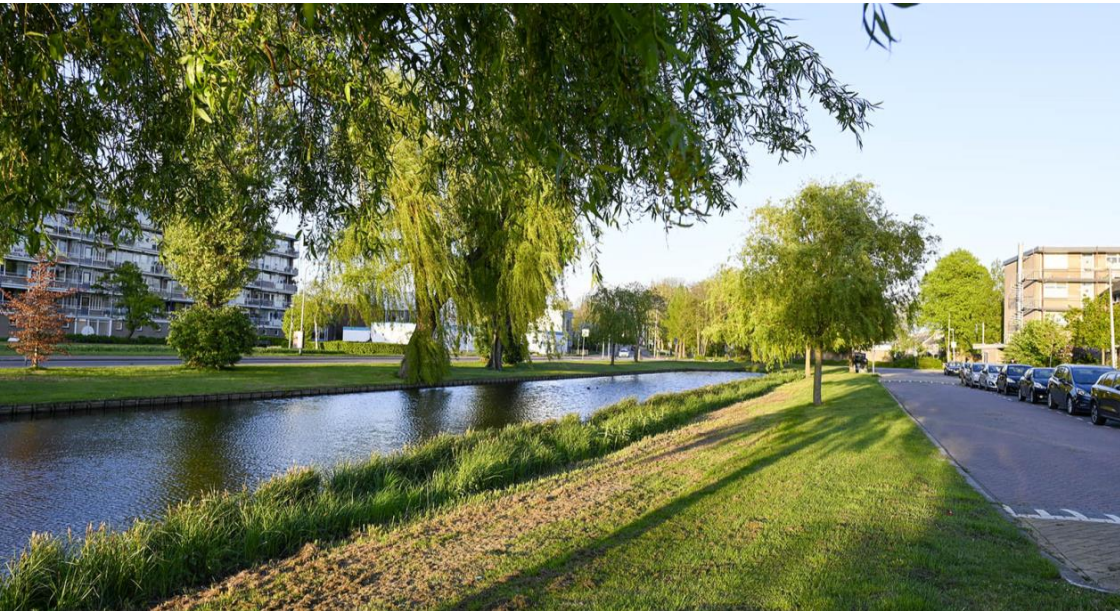


Roemer Visscherstraat 11, 2741BC WADDINXVEEN (45662)



Hoekwoning
hoekwoning met vrijstaande berging en tuin



Beschrijving

het woonhuis met berging, ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren;

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 14 juni 2022
Inzet	dinsdag 14 juni 2022 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 14 juni 2022 vanaf 13:30
Kantoor	Notariskantoor Ellens & Lentze Parkstraat 93 2514 JH 's-Gravenhage T: 070 364 48 30 F: 070 364 48 33 E: notaris@ellenslentze.nl Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	Jeffrey Singodikromo

Objectinfo

Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1964
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	92 m ²
Woninginhoud	325 m ³
Perceeloppervlakte	190 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom



Gebruik

Kadastrale omschrijving

Bewoond

het woonhuis met berging, ondergrond en tuin, gelegen te 2741 BC Waddinxveen, Roemer Visscherstraat 11, kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7900, ter grootte van eenhonderd en negentig vierkante meter; daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

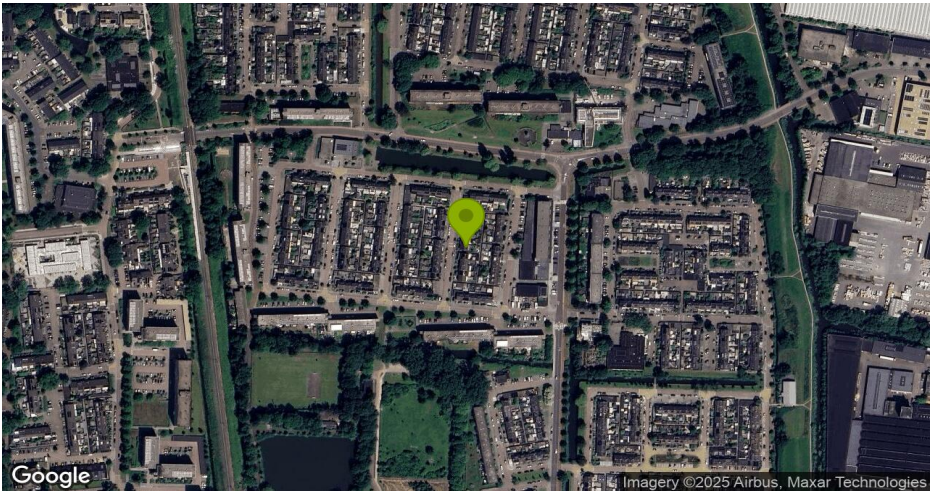
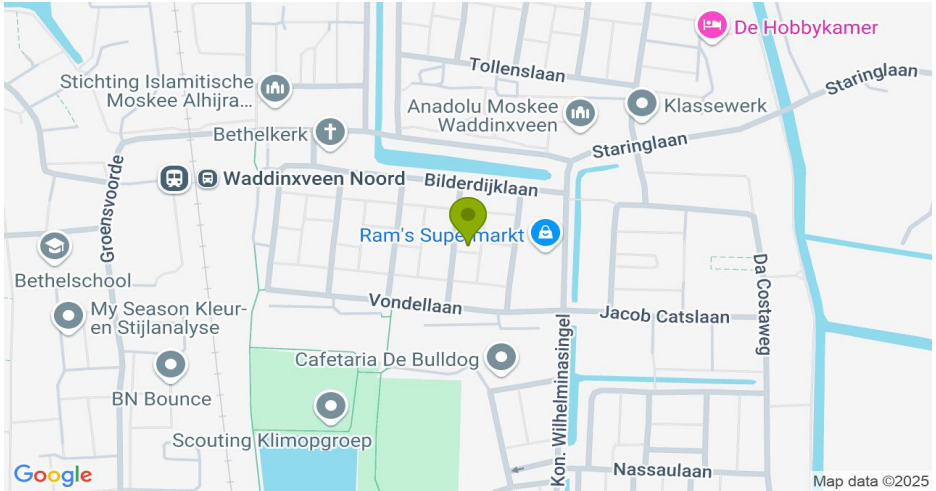


Financieel

Lasten

Inzetpremie

1% van de inzetsom t.l.v. verkoopster



Kadastrale kaart

45662-kadastralekaart2741RoemerVisscherstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2021414701/BBE



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Waddinxveen

Sectie B

Perceel 7900

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2021.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45662_bodemloketRapport.pdf



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 29-11-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45662_bestemmingsplan.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0627100000013381
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	45,7 m ²
Bouwjaar	1964
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0627010000003982
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	92,00 m ²
Adres	Roemer Visscherstraat 11
Postcode	2741BC
Plaats	Waddinxveen

Bestemmingsplan

Naam plan	Bebouwde Kom 2015
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Waddinxveen
IMRO-idn	NL.IMRO.0627.bpbebouwdekom2015-0402
Datum vastgesteld	16-12-2015
Enkelbestemming	Wonen (art. 19)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 3
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 10 maximum goothoogte (m): 6

Bestemmingsrapport

Kenmerk

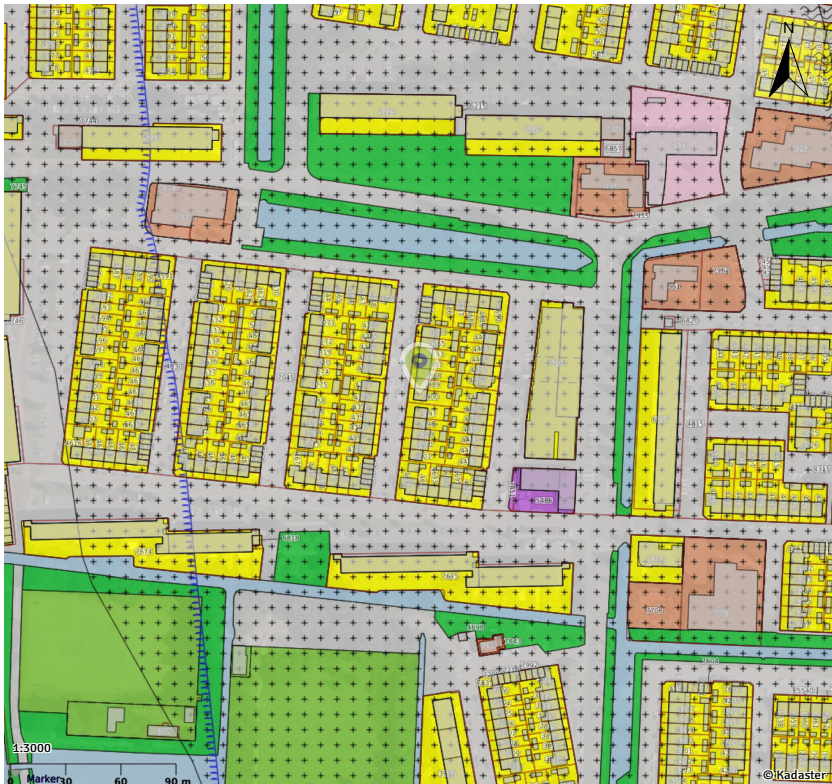
Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen

Datum

29-11-2021



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visserstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bebouwde Kom 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0627.bpbbebouwdekom2015-0402 van de gemeente Waddinxveen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, ambachtelijk, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroeps- of bedrijfsactiviteit, inclusief ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bouwwerken op hetzelfde perceel wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.6 afvalinzamelpunt:

geheel of gedeeltelijk onder pelt gelegen bouwwerk/voorziening ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren. Onder andere nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden: de teelt van gewassen op open grond, al dan niet onder plat glas, daaronder niet begrepen bosbouw en sier- en fruitteelt, danwel het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- b. veehouderij: bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van vee en/of het -al dan niet ten behoeve van de vleesproductie- fokken en houden van vee;
- c. glastuinbouw: teelt van gewassen voor tuinbouw en sierteelt en hiermee gelijk te stellen gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- d. intensieve veehouderij: het houden van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen (bijna) zonder weidegang. Dit onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel;
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de verhandeling van boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
- i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- j. boomkwekerij: de teelt van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- k. paardenfokkerij: het houden van paarden gericht op productie en verkoop;

1.8 archeologische waarde:

de waarde die een gebied toegekend is op grond van de aldaar aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten;

1.9 baliefunctie:

een (onderdeel van een) kantooractiviteit of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op het structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk deel van een gebouw;

1.10 balkon:

open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het (aangrenzend) hoofdgebouw;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed&breakfast:

Een kleinschalige overnachtingsgelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is. Onder een bed&breakfast worden niet verstaan overnachting,

noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijf, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op het legaal gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.14 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.15 bestaande situatie:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan en gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mag worden gerealiseerd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, en bouwwerken die op het moment van de inwerkingtreding van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van onderbouw (kelder), kap of kapverdieping;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 bruto-vloeroppervlakte (bvo):

bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN2580;

1.27 carport:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit maximaal twee gesloten wanden, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen en daarvoor ook toegankelijk is vanaf de openbare weg;

1.28 coffeeshop:

een horeca-inrichting waar verkoop en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.29 dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.30 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt;

1.32 dakopbouw:

het vergroten van een bestaande ruimte door het aanpassen van het bestaande dak, het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel;

1.33 detailhandel:

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

1.34 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publiekgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, zonnebanken, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, belwinkels, internetcafé, en kapsalons; onder dienstverlening wordt in ieder geval niet begrepen: garagebedrijven, prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksinrichting en escortbedrijven;

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.37 geluidzoneringsplichtig bedrijf:

een bedrijf als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, dat in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken en waarvoor op grond van die wet de verplichting geldt tot vaststelling van een geluidzone rond het betrokken terrein;

1.38 gestapelde woning:

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

1.39 hoofdgebouw:

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, getoet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1 tot en met Horeca 5 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

Horeca 1 (winkelgebonden daghoreca):

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttig al dan niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, lissalons, eetwinkels en lunchrooms;

Horeca 2 (maaltijdverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's en grand cafés;

Horeca 3 (spijsverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttig al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans in enige mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafetaria's, automatiekens en afhaalhoreca;

Horeca 4 (drankverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet alcoholische dranken en waarvan de exploitatie doorgaans een lichte aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafés en bars;

Horeca 5 (zware horeca):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van dansen op elektrisch versterkte muziek alsmede op het ter plaatse nuttigen van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals discotheken en nachtclubs;

1.41 huishouden:

een of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.42 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard

zonder baliefunctie;

1.43 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.44 kelder:

een afgedekt gedeelte van een gebouw, waarvan meer dan de helft van de inhoud beneden peil is gelegen;

1.45 kunstwerk:

bouwwerk ten behoeve van infrastructurele voorzieningen en/of waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.46 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoaafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.47 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (para-)medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen en woningen die onderdeel vormen van een woonzorgcentrum;

1.48 natuurwaarden:

de door het bevoegd gezag aan een gebied toegekende waarden met betrekking tot de aanwezigheid geologische, bodemkundige, ecologische en biologische elementen;

1.49 niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.50 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.51 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 20% van het brutovloeroppervlak tot een maximum van 50 m² als zodanig gebruikt mag worden;

1.52 ondersteunende horeca:

ondergeschikte horecavoorzieningen binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.53 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie en een dak met maximaal één gesloten wand;

1.54 paardenbak:

een door middel van een onoverdekte voorziening afscheiding van een perceel afgezonderd stuk grond naar de uiterlijke verschijningsvorm ingericht en bedoeld voor het africhten en/of trainen van paarden, het uitoefenen van de paardensport dan wel het vrij los laten lopen van paarden;

1.55 parkeervoorziening:

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk, en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkeider, parkeerdek of autobox;

1.56 peil:

- voor hoofdgebouwen: de wegruin van de voorliggende weg;
- voor bijbehorende bouwwerken welke direct aangebouwd zijn aan het hoofdgebouw: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- voor bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer - Balverkeer' met uitzondering van viaducten en duikers: de hoogte van de spoorstaaf;
- voor bouwwerken op het perron: de hoogte van het perron;
- indien op of in het water gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

1.57 perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen, tuintcentra, bouwmarkten en grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto-vloeroppervlak van minimaal 1.000 m²;

1.58 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.59 prostitutie:

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

1.60 recreatief medegebruik:

vormen van recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is en waar in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.61 seksinrichting:

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

1.62 staat van bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze Regels deel uit maakt.

1.63 standplaats:

een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het al dan niet permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikte ruimte;

1.64 statische opslag

opslag van goederen (en producten) die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen

1.65 straatmeubilair:

bij of op de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden en verkeerslichten, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, ondergrondse en bovengrondse vuilcontainers, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, alsmede telefooncellen, abri's, draagconstructies voor reclame, gedenktekens, kunstobjecten en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken;

1.66 terras:

een niet-overdekt buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.67 tuincentrum

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op het bedrijfsmatig:

- verkopen aan de consument van boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten en artikelen voor de aanleg en het onderhoud van de tuinen en van alle daarbij benodigde tuingereedschappen alsmede van voor de bodem en planten benodigde meststoffen met ondergeschikt de verkoop van bloempotten, vazen, plantenbakken ter verfraaiing van de kamer en tuin, en tuininrichtingsartikelen, waaronder tuinverlichting, tuinmeubelen en barbecues;
- verkopen en vervaardigen van snijbloemen en bloemstukken;
- verkopen van producten ten behoeve van de verzorging en voeding van dieren;
- verkopen aan de consument van sfeer en interieurartikelen;

1.68 verdieping:

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondlaag gelegen is/zijn;

1.69 verkoopvloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare ruimte voor detailhandel, inclusief de etalage ruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.70 voorgevel:

het voorste deel van de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, ligging aan de weg, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.71 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater;

1.73 waterkering:

natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie;

1.74 woonschip:

elk vaartuig of drijvend voorwerp dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning;

1.75 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.76 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.77 zijgevel:

een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor en achtergevel met elkaar verbindt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is;

2.2 bebouwingspercentage:

de verhouding tussen het bebouwde deel van een bebouwingsvlak of bestemmingsvlak en het onbebouwde deel;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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;

2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, dakgoten, overstekende daken, lithuizen en balkons, voor zover deze niet boven de bestemmingen '[Verkeer](#)' en '[Verkeer - Ballverkeer](#)' gelegen zijn, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1.50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat veehouderijen niet zijn toegestaan;
- sierteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
- kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij'; met de daarbij behorende:
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor een paardenbak.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf;
 - b. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 3.1 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 - c. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 3.2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 - d. bestaande bedrijfsmatige activiteiten met een hogere milieucategorie, dan wel een afwijkende functie, zoals opgenomen per adres in Bijlage 2 Lijst afwijkende milieucategorieën, met dien verstande dat indien het gebruik van de gronden ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteit in Bijlage 2 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, de gronden niet meer in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteit in Bijlage 2;
 - e. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifer';
 - f. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
 - g. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven als genoemd in sub a;
 - h. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
 - i. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - j. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten bij de bedrijfswoning;
 - k. de verkoop van motorbrandstoffen met LPG met de daarbijbehorende detailhandel en service aan motorvoertuigen, waaronder begrepen een wasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - l. de verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG met de daarbijbehorende detailhandel en service aan motorvoertuigen, waaronder begrepen een wasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - m. een reclamemast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast';
 - n. detailhandel annex showroom voor motorkleding- en onderdelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-motorshop';
 - o. een opleidingscentrum voor de bouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opleidingscentrum'
- met de daarbij behorende:
- p. erven en terreinen;
 - q. wegen en paden;
 - r. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - s. groenvoorzieningen;
 - t. waterlopen en waterpartijen;
 - u. kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten.

4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m¹ dan wel niet meer dan de goothoogte van het bedrijfsgebouw indien er sprake is van een inpassende bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m¹ dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw indien er sprake is van een inpassende bedrijfswoning;
- d. de maximale inhoud bedraagt 600 m³.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m¹ afstand achter de voorgevellijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken tevens voor de voorgevellijn toegestaan, mits:

1. het bestaande bouwwerken betreft, of
2. de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de navolgende bepalingen:
 - uitsluitend aan- en/of uitbouwen zijn toegestaan;
 - de breedte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 50% van de breedte van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 3 m¹;
 - de bouwhoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 5 m¹;
 - de diepte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 1,50 m¹;
 - het geen aan- en/of uitbouwen aan de zijgevel van een hoekwoning betreft;
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m¹ dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

4.2.5 Overkappingen en carports bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van overkappingen en carports bij een bedrijfswoning gelden, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in sublid 4.2.3 de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m¹;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m¹;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- e. de bouwhoogte van een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reclamemast' bedraagt maximaal 30 m¹;
- f. de bouwhoogte van overige reclamezuilen bedraagt maximaal 5 m¹;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- h. de bouwhoogte van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' bedraagt maximaal 6 m¹;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking erf- en terreinscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.6 onder b, ten behoeve van de bouw van erf- en terreinscheidingen vóór de voorgevellijn met een hoogte van maximaal 2 m¹, mits deze stedenbouwkundig inpasbaar zijn.

4.3.2 Afwijking bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.4, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld;
- c. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een geluidszoneplichtig bedrijf;
- b. een risicovolle inrichting;
- c. het wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

4.4.2 Niet-zelfstandige kantoren

Niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van bedrijven zijn toegestaan met dien verstande dat het oppervlak maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van het bedrijf mag bedragen met een maximum van 3.000 m².

4.4.3 Productiegebonden detailhandel

Productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedrijven is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de detailhandel rechtstreeks verband houdt met of rechtstreeks voortvloeit uit een op grond van sub a,b,c of d toegestane hoofdactiviteit;
2. het verkoopvloeroppervlak van de ondergeschikte detailhandel niet meer mag bedragen dan 25% van de brutovloeroppervlakte;
3. het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m²;
4. de verkoop van voedings- en genotmiddelen, kleding en schoenen niet is toegestaan;
5. de detailhandel plaatsvindt op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw.

4.4.4 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Bedrijfswoningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een

maximum van 50 m²;

- b. de bedrijfswoning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de bedrijfswoning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de bedrijfswoning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaantwoordbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

4.4.5 Verkoop van motorbrandstoffen

Bij verkooppunten van motorbrandstoffen met en zonder LPG is bijbehorende detailhandel toegestaan met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte van de detailhandel niet meer mag bedragen dan 50 m²;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking toegestane milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1 sub a, indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1 sub a;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4.1 sub a, maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp, gevaar, de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf, de visuele hinder en de verkeersaantrekkende werking.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Verwijderen aanduiding maximale milieucategorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding als bedoeld in lid 4.1 sub b en c, waarmee de bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 3.1 respectievelijk 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten maximaal toelaatbaar is. Een en ander met dien verstande dat de betreffende activiteit, als bedoeld in lid 4.1 sub b en c, beëindigd is en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit binnen een jaar wordt voortgezet.

4.6.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', te wijzigen naar 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- het aantal te bouwen woningen mag ten hoogste 3 bedragen waarbij de bestaande bedrijfsvoering wordt gesloopt;
- de woningen dienen in of achter de lijn met de aangrenzende woningen te worden gebouwd;
- de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen dient in afstemming met de stedenbouwkundige en passend in de omgeving te worden bepaald;
- de maximale inhoud per woning bedraagt maximaal 750 m³ inclusief aan- en bijgebouwen;
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken dient aangesloten te worden bij het bepaalde in de regels voor 'Wonen';
- aangetoond moet worden dat de inpassing uit milieukundig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- aangetoond moet worden dat er wordt voldaan aan het Hogere Waardenbeleid van de gemeente Waddinxveen;
- de hoeveelheid open water en de afstemming van het bouwplan op de aanwezige waterkering dienen in overleg met het Hoogheemraadschap te worden bepaald.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, elektriciteitsvoorziening, de riolering, de waterbeheersing en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m¹.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ondersteunende horeca tot maximaal 10% van het grondoppervlak met een maximum van 20 m²;
- c. in afwijking van lid a is ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend een tuincentrum toegestaan;
- d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten bij de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- f. erven en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. kunstwerken;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten.

6.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m¹ dan wel niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw indien er sprake is van een inpandige bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m¹ dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw indien er sprake is van een inpandige bedrijfswoning;
- d. de maximale inhoud bedraagt 600 m³.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m¹ afstand achter de voorgevellijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken tevens voor de voorgevellijn toegestaan, mits:
 - 1. het bestaande bouwwerken betreft, of
 - 2. de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de navolgende bepalingen:
 - uitsluitend aan- en/of uitbouwen zijn toegestaan;
 - de breedte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 50% van de breedte van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 3 m¹;
 - de bouwhoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 5 m¹;
 - de diepte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 1,50 m¹;
 - aan- en/of uitbouwen aan de zijgevel van een hoekwoning, dienen tenminste 1 m achter de voorgevellijn gestueerd te worden.
- c. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m¹ dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

6.2.5 Overkappingen en carports bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van overkappingen en carports bij een bedrijfswoning gelden, voor zover vallend/passend binnen het bepaalde in sublid 6.2.3, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m¹;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;

- c. de minimale afstand tot de voorgevelijn bedraagt 1 m¹.

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelijn bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

6.3.2 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Bedrijfswoningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- b. de bedrijfswoning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de bedrijfswoning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de bedrijfswoning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanzienbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen op de verdieping' wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping.
 - b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- en, uitsluitend op de begane grond dan wel op de verdieping indien in de bestaande situatie de functie is gevestigd op de verdieping, voor:
- c. detailhandel, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
 - d. dienstverlening;
 - e. bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in *Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten - bestemming Gemengd* van de regels;
 - f. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. kunstwerken;
- n. speeltoestellen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen tevens buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' tot een maximale oppervlakte van 45 m²;

- d. de goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitgebouwen bedraagt maximaal 3 m¹;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m¹.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 m¹;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.2 onder e, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld;
- c. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen in gevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of geuroverlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijking Bed&Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 teneinde een Bed&Breakfast toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven;
- b. de woning door de hoofdgebruiker dient te worden bewoond;
- c. de Bed&Breakfast voorziening binnen de ter plaatse, op grond van de bouwregelgeving, toegestane bebouwing (hoofdgebouw met de daarbij bijbehorende bouwwerken) gerealiseerd dient te worden;
- d. de toegevoegde voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning;
- e. het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij als parkeermorm geldt 1 parkeerplaats per kamer, tenzij blijkt dat het parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot een onevenredige hinder voor de woonomgeving;
- f. de Bed&Breakfast voorziening geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

7.5.2 Afwijking aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.4.1 teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
- b. het bepaalde in sublid 7.4.1 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (ondergrondse) afvalinzamel punten;
- c. een bergbezinkassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkassin';
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. een jongeren ontmoetingsplek, ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';

met de daarbij behorende:

- f. voet- en fietspaden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;

- i. objecten van beeldende kunst;
- j. speeltoestellen;
- k. kunstwerken;
- l. straatmeubilair.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend de volgende gebouwen zijn toegestaan:
 - 1. een ondergronds bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin'
 - 2. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - 3. een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek';
- b. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m';
 - 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m²;
- c. ten behoeve van het bouwen van een gebouw of bouwwerk ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m';
 - 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m².

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van beeldende kunst bedraagt maximaal 3 m';
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m'.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Jongerenontmoetingsplek

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2, voor het bouwen van een gebouw of bouwwerk ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek', mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m' bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- c. de minimale afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw van een woning ten minste 50 m' bedraagt.

8.3.2 Tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, voor het toestaan van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. de onderhavige gronden tezamen met de gronden behorende bij het aangrenzende woonperceel, gelegen buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd met een maximum van 50 m². Voor de onderhavige gronden tezamen met de gronden behorende bij het aangrenzende woonperceel met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat de onderhavige gronden tezamen met de gronden behorende bij het aangrenzende woonperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken behorende bij de aangrenzende bestemming Wonen, maximaal 3 m' bedraagt;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken behorende bij de aangrenzende bestemming Wonen, maximaal 5 m' bedraagt;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreïnscheidingen maximaal 2 m' bedraagt. Indien de terreïnscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
 - 1. maximaal 1 m';
 - 2. maximaal 2 m', indien deze tenminste op een afstand van 1 m' ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m' bedraagt.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Jongerenontmoetingsplek

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, voor het toestaan van het gebruik van gronden en bouwwerken als jongerenontmoetingsplek buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek', met dien verstande dat de minimale afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw van een woning ten minste 50 m' dient te bedragen.

8.4.2 Tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, voor het toestaan van het gebruik van gronden als tuin ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf met een maximale horecacategorie 3;
 - b. wonen op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. niet-overdekte terrassen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. kunstwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke, sportieve recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met dien verstande dat geluidsgevoelige objecten niet zijn toegestaan.

met de daarbij behorende:

- c. erven en terreinen;
- d. kunstwerken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- d. de bouwhoogte van reclamezuilen bedraagt maximaal 5 m¹;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

10.3 Afwijken van de gebruiksregels

10.3.1 Geluidsgevoelige objecten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 onder b, ten behoeve van het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige objecten mits:

- wordt voldaan aan het gestelde bij en krachtens de Wet geluidhinder;
- er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

10.3.2 Maatschappelijke dienstverlening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van het wijzigen van het gebruik naar maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 1.47, met dien verstande dat:

- a. De behoefte aan een dergelijke voorziening op de betreffende locatie is aangetoond;
- b. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving als gevolg van bijvoorbeeld geluidsoverlast, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte;
- c. afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'veiligheidszone - lpg 1', 'veiligheidszone - lpg 2', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en 'veiligheidszone - leiding' en er voor het overige geen belemmeringen zijn uit oogpunt van externe veiligheid;
- d. voor het overige de gebruiksregels van artikel 11 van toepassing zijn.

Artikel 11 Maatschappelijk

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. voorzieningen ten behoeve van nachtverblijf uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - nachtverblijf';
 2. uitsluitend de bestaande geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan;
 3. peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en naschoolse opvang uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
 4. sportvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn toegestaan;
- b. bijbehorende bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ondersteunende horeca;
- d. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. speeltoestellen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. kunstwerken;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m²;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m²;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 4 m²;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m².

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor zelfstandige horeca.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Geluidsgevoelige objecten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 onder a, sub 2, ten behoeve van het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige objecten mits:

- a. wordt voldaan aan het gestelde bij en krachtens de Wet geluidhinder;
- b. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

11.4.2 Opvang

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 onder a, sub 3 ten behoeve van het toestaan van een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf of naschoolse opvang, met dien verstande dat:

- a. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving als gevolg van bijvoorbeeld geluidsoverlast, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte;
- b. afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'veiligheidszone - lpg 1', 'veiligheidszone - lpg 2', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en 'veiligheidszone - leiding' en er voor het overige geen belemmeringen zijn uit oogpunt van externe veiligheid.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming en instandhouding van de voorkomende natuurwaarden;
- extensief recreatief medegebruik en ondergeschikte natuureducatie;

met daarbij behorende:

- b. fiets- en voetpaden;
- c. speeltoestellen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstwerken.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van informatieborden bedraagt maximaal 2,5 m¹;
- b. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 5 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1,5 m¹.

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

12.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharren van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds; het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, vernieuwen of dempen van aanwezige waterlopen.

12.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 12.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.3.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 13 Recreatie - Volkstuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- met de daarbij behorende:
 - a. wegen en paden;
 - b. waterlopen en waterpartijen;
 - c. groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de volkstuin gelden de volgende bepalingen:

- a. per volkstuin van minimaal 250 m² is maximaal 1 gebouw toegestaan;
- b. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal 3 m¹;
- d. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 5 m¹.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor nachtverblijf.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. ondersteunende horeca;
- c. ondersteunende detailhandel;
- d. na- en buitenschoolse opvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'naschoolse opvang';
- met de daarbij behorende:

- e. terrassen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. speeltoestellen;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. kunstwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten;
- d. de bouwhoogte van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt maximaal 3 m¹;
- e. het oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt maximaal 20 m² per gebouw.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de bouwvlakken opgericht worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m¹ voor de voorgevellijn en 2 m¹ achter de voorgevellijn;

- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- d. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt maximaal 8 m¹;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 20 m¹;
- f. de bouwhoogte van tribunes bedraagt maximaal 15 m¹;
- g. de bouwhoogte van doelen, doelpalen en baskets bedraagt maximaal 6 m¹;
- h. de bouwhoogte van reclameborden (langs de kant van velden) bedraagt maximaal 1 m¹;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige horeca;
- b. zelfstandige detailhandel.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Opvang

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1 onder d ten behoeve van het toestaan van een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf of naschoolse opvang, met dien verstande dat:

- a. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het karakter van de omgeving als gevolg van bijvoorbeeld geluidsoverlast, verkeersaantrekkende werking of een onaanvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte;
- b. afwijking niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'veiligheidszone - lpg 1', veiligheidszone - lpg 2', veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en 'veiligheidszone - leiding' en er voor het overige geen belemmeringen zijn uit oogpunt van externe veiligheid.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende:

- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. kunstwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat alleen de bestaande gebouwen zijn toegestaan.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de rijksweg A12 ten hoogste 2x4 rijstroken, in- en uitvoegstroken, spitsstroken alsmede vluchstroken zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de overige wegen het aantal rijstroken, in- en uitvoegstroken alsmede parallelrijbanen, opstelstroken, rotondes en op- en afritten niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- b. voorzieningen ten behoeve van het aangrenzende verkooppt voor motorbrandstoffen als bedoeld in artikel 4, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - overkapping'; met de daarbij behorende:

- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. fietsenstalling;
- e. voet- en fietspaden;
- f. straatmeubilair;
- g. voorzieningen ten behoeve van het stallen van winkelvagens;
- h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van energie;
- i. groenvoorzieningen, waaronder bermen, taluds en beplanting;

- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. speeltoestellen en -voorzieningen;
- n. (ondergrondse) afvalinzameling;
- o. objecten van beeldende kunst;
- p. standplaatsen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt maximaal 3 m¹;
- b. het oppervlakte van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt maximaal 20 m² per gebouw;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt maximaal 3 m¹.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m¹;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 3 m¹;
- d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 3 m¹;
- e. de bouwhoogte van een geluidscherm bedraagt maximaal 3 m¹;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer op de rijksweg A12 bedraagt maximaal 20 m;
- g. de bouwhoogte van bruggen en viaducten op de rijksweg A12 bedraagt maximaal 10 m;
- h. de bouwhoogte van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' bedraagt maximaal 6 m¹;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m¹.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Geluidscherm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.3 onder e voor het toestaan van een grotere bouwhoogte van een geluidscherm, mits:

- de hoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- de grotere hoogte noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de normen van de Wet geluidshinder.

16.3.2 Jongerenontmoetingsplek

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2, voor het bouwen van een gebouw of bouwwerk ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m¹ bedraagt;
- b. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- c. de minimale afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw van een woning ten minste 50 m¹ bedraagt.

16.3.3 Tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2, voor het toestaan van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. de onderhavige gronden tezamen met de gronden behorende bij het aangrenzende woonperceel, gelegen buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd met een maximum van 50 m². Voor de onderhavige gronden tezamen met de gronden behorende bij het aangrenzende woonperceel met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat de onderhavige gronden tezamen met de gronden behorende bij het aangrenzende woonperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- b. de goethoogte van bijbehorende bouwwerken behorende bij de aangrenzende bestemming Wonen maximaal 3 m¹ bedraagt;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken behorende bij de aangrenzende bestemming Wonen maximaal 5 m¹ bedraagt;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings maximaal 2 m¹ bedraagt. Indien de terreinafscheidings op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
 - 1. maximaal 1 m¹;
 - 2. maximaal 2 m¹, indien deze tenminste op een afstand van 1 m¹ ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m¹ bedraagt.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Jongerenontmoetingsplek

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1, voor het toestaan van het gebruik van gronden en bouwwerken als jongerenontmoetingsplek, met dien verstande dat de minimale afstand tot het oorspronkelijke hoofdgebouw van een woning ten minste 50 m¹ dient te bedragen.

16.4.2 Tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1, voor het toestaan van het gebruik van gronden als tuin ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Artikel 17 Verkeer - Railverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. gelijkvloerse en ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten, paden en water;
- c. perrons;

met de daarbij behorende:

- d. elektriciteitsvoorzieningen, zoals (boven)leiding, transformatoren en relaishuizen;
- e. stationsvoorzieningen, zoals wacht- en dienstruimten, kiosken;
- f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. fietsenstallingen;
- h. groenvoorzieningen, waaronder bermen, taluds en beplanting;
- i. kunstwerken;
- j. hekwerken;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 5 m¹ bedragen.

17.2.3 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 bovenleiding bedraagt maximaal 7 m¹;
- b. de bouwhoogte van fietsenstallingen bedraagt maximaal 3 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m¹.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Relaishuizen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 17.2.2 onder a voor het bouwen van relaishuizen buiten het bouwvlak, indien de noodzaak hiervan is aangetoond, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- b. er sprake is van maximaal één bouwlaag;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.
- d. onder voorwaarde dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het bebouwingsbeeld;
 - 3. de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen en waterpartijen;
- b. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. een aquaduct met daaronder niet meer dan 2x4 rijstroken, alsmede geluidswerende en geluidsfalschemende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'aquaduct';
- d. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. kunstwerken;
- g. een woonschepenligplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- h. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'
- b. de bouwhoogte van woonschepen mag niet meer bedragen dan 4 meter;

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal m¹;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m¹.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor woonschepen en drijvende woningen als ligplaats behoudens het bepaalde in lid 18.1 sub g.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan:
 1. het bestaande aantal;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het maximum aantal;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- c. woonwagendplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats';
- d. bergingen en garages ten dienste van de woonfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn toegestaan;
- e. kantoren, uitsluitend op de begane grondlaag, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. een gezondheidscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
- g. detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. horeca tot en met categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1';
- i. een hondentrimbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hondentrimbedrijf', met dien verstande dat de oppervlakte die wordt gebruikt voor de uitoefening van het hondentrimbedrijf niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- j. een huisartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk';
- k. statische opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. waterlopen en waterpartijen;
- r. kunstwerken;
- s. speeltoestellen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

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

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. gestapelde woningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande onderdoorgang behouden te blijven;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats' mogen uitsluitend woonwagens worden gebouwd, met een maximum van 1 woonwagen per bouwvlak, een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 m¹ afstand achter de voorgevelijn en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken tevens voor de voorgevellijn toegestaan, mits:
 - 1. het bestaande bouwwerken betreft, of
 - 2. de bijbehorende bouwwerken voldoen aan de navolgende bepalingen:
 - uitsluitend aan- en/of uitbouwen zijn toegestaan;
 - de breedte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 50% van de breedte van de desbetreffende gevel van het hoofdgebouw;
 - de goothoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 3 m¹;
 - de bouwhoogte van een aan- en/of uitbouw voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 5 m¹;
 - de diepte van een aan- en/of uitbouw bedraagt maximaal 1,50 m¹;
 - aan- en/of uitbouwen aan de zijgevel van een hoekwoning, dienen tenminste 1 m achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.
- c. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹ dan wel:
 - 1. de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 - 2. anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m¹ dan wel:
 - 1. de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 - 2. anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'.

19.2.4 Bergingen en garages

Voor het bouwen van bergingen en garages ter plaatse van de aanduiding 'garage' geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m¹;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m¹. Indien de terreinafscheidings op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
 - 1. maximaal 1 m¹;
 - 2. maximaal 2 m¹, indien deze tenminste op een afstand van 1 m¹ ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijking bouwhoogte bijbehorend bouwwerk

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 19.2.3, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en aan het straatbeeld;
- c. er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvindt.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en garages en bergingen ter plaatse van de aanduiding 'garage' ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van aanneengebouwde woningen ten behoeve van een dakterrass.

19.4.2 Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Woningen mogen mede worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten als ondergeschikte functie met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- b. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. de activiteiten worden uitgeoefend door tenminste een bewoner van de woning en ten hoogste één werknemer;
- d. groothandel, horeca en detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsactiviteiten alsmede goederen die ter plaatse in het kader van de aan-huis-gebonden activiteiten zijn vervaardigd;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de buurt als gevolg van bijvoorbeeld geluids- of overlast, reclame, verkeersaantrekkende werking of een onaantvaardbare parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor extra verkeersmaatregelen waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van milieuwetgeving verplicht is.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Afwijking Bed&Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 teneinde een Bed&Breakfast toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd dient te blijven;
- b. de woning door de hooftgebruiker dient te worden bewoond;

- c. de Bed&Breakfast voorziening binnen de ter plaatse, op grond van de bouwregelgeving, toegestane bebouwing (hoofdgebouw met de daarbij bijbehorende bouwwerken) gerealiseerd dient te worden;
- d. de toegevoegde voorziening door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag (kunnen) functioneren als een zelfstandige woning;
- e. het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden, waarbij als parkeernorm geldt 1 parkeerplaats per kamer, tenzij blijkt dat het parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot een onevenredige hinder voor de woonomgeving;
- f. de Bed&Breakfast voorziening geen onevenredige afbreuk mag veroorzaken aan de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex behouden dienen te blijven.

19.5.2 Afwijking aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 19.4.2 teneinde een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe staan tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en de bij de woning behorende bouwwerken mag worden gebruikt;
- b. het bepaalde in sublid 19.4.2 van overeenkomstige toepassing is.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen naar 'maatschappelijk' of 'bedrijf' met bedrijfsmatige activiteiten behorend tot categorie 1 tot en met 2, ten behoeve van de vestiging van een aan de naastgelegen begraafplaats verwante functie zoals een rouwcentrum of steenhouwerij.

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een hogedruk aardgastransportleiding.

20.2 Bouwregels

Op de in lid 20.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de gasleidingen, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

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

20.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waarvoor worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplogen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van hewerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, vernieuwen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het permanent opstaan van goederen.

20.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in sublid 20.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in lid 20.3;
- e. graadwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

20.5.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 20.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanning

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van ondergrondse hoogspanningsleidingen.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleiding worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende, bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

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

21.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplogen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;
- h. het permanent opslaan van goederen.

21.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in sublid 21.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in lid 21.3.

21.5.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 21.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 22 Leiding - Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangeduide gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse watertransportleiding.

22.2 Bouwregels

Op de in lid 22.1 bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterleiding, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

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

22.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Leiding - Water" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, vernieuwen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen.

22.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in sublid 22.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afgeweken wordt van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in lid 22.3.

22.5.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 22.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

23.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 23.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 23.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 23.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het opheven van de bodem, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
- het aanleggen, verbreden en/of verharren van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt.

23.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 23.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- welke 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;
- indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, zulks ter beoordeling vast te stellen door het bevoegd gezag.

23.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in sublid 23.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

23.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in sublid 23.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

23.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- de bestemming 'Waarde Archeologie 1' als bedoeld in artikel 23 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- aan grond van de bestemming Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 of Waarde - Archeologie 5 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 24.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 24.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 24.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

24.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het opgraven van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- het aanleggen, verbreden en/of verharren van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoort op een grotere diepte dan 30 cm;
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoort op een grotere diepte dan 30 cm;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoort op een grotere diepte dan 30 cm;
- het rooien van bos of boomaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoort op een grotere diepte dan 30 cm;
- het aanleggen van bos of boomaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoort op een grotere diepte dan 30 cm;
- het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoort op een grotere diepte dan 30 cm;
- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen.

24.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 24.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen; het aanleggen van drainage wordt beschouwd als vallend onder het normale agrarische gebruik;
- welke 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;
- indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, zulks ter beoordeling vast te stellen door het bevoegd gezag.

24.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in sublid 24.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

24.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in sublid 24.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde Archeologie 2' als bedoeld in artikel 24 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming Waarde - Archeologie 1 Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 of Waarde - Archeologie 5 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² -exclusief de te slopen oppervlakte van het bestaande bouwwerk- en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

25.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 25.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstering te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 25.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 25.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

25.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het opheven van de bodem, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verhard van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen.

25.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 25.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen; het aanleggen van drainage wordt beschouwd als vallend onder het normale agrarische gebruik;
- b. welke 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;

- c. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, zulks ter beoordeling vast te stellen door het bevoegd gezag.

25.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in sublid 25.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

25.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in sublid 25.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

25.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde Archeologie 3' als bedoeld in artikel 26 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 4 of toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 4

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m² -exclusief de te slopen oppervlakte van het bestaande bouwwerk- en dieper dan 300 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

26.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 26.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 26.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 26.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

26.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 300 cm;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 300 cm;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 300 cm;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 300 cm;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 300 cm;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 300 cm;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 300 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplogen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 1000 m² of meer bedraagt.

26.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 26.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. welke 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;
- c. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, zulks ter beoordeling vast te stellen door het bevoegd gezag.

26.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in sublid 26.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

26.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in sublid 26.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

26.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde Archeologie 4' als bedoeld in artikel 26 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 of Waarde - Archeologie 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 5

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5000 m² en dieper dan 50 cm beneden het maaiveld moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

27.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in sublid 27.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in sublid 27.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sublid 27.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

27.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het opheven van de bodem, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verhard van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 100 cm;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 5000 m² of meer bedraagt.

27.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 27.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. welke 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;
- c. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, zulks ter beoordeling vast te stellen door het bevoegd gezag.

27.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in sublid 27.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

27.3.4 Voorwaarden

Voor zover de in sublid 27.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden, kunnen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.3.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

27.3.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde Archeologie 5' als bedoeld in artikel 27 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangeleend dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming ~~Waarde - Archeologie 1~~, ~~Waarde - Archeologie 2~~, ~~Waarde - Archeologie 3~~ of ~~Waarde - Archeologie 4~~ toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '~~Waterstaat - Waterkering~~' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in lid 28.1, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

28.2.2 Uitzondering

Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad;
- c. vooraf een positief schriftelijk advies wordt verkregen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

28.4 Specifieke gebruiksregels

Waar een basisbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing/toelaatbaar voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

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

28.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '~~Waterstaat - Waterkering~~' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen en verwijderen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in sublid 28.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.5.3 Advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 28.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
- b. vooraf een positief schriftelijk advies wordt verkregen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 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 30 Algemene bouwregels

30.1 Bestaande bouwwerken

- In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

30.2 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- Binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- In afwijking van lid a mag tevens ondergronds worden gebouwd ten behoeve van parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 2,5 m onder peil;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en de exploitatie van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden en gebouwen voor de exploitatie van een coffeeshop.

31.2 Parkeren

- In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
 - aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd; en
 - op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 veiligheidszone - LPG 1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG 1' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht.

32.2 veiligheidszone - LPG 2

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG 2' is het niet toegestaan om het gebruik uit te breiden van gronden of gebouwen ten behoeve van het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- scholen, of
- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

32.3 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is het niet toegestaan om het gebruik uit te breiden van gronden of gebouwen ten behoeve van het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- scholen, of
- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

32.4 veiligheidszone - leiding

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is het niet toegestaan om het gebruik uit te breiden van gronden of gebouwen ten behoeve van het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- scholen, of
- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen voor zover betrekking hebbende op erkers, balkons, buitentrappen, luifels en soortgelijke bouwwerken;
- b. het overschrijden van bebouwings- of bestemmingsgrenzen door gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen ingeval de overschrijding meer bedraagt dan op grond van de bouwregels is toegestaan;
- c. beneden peil gelegen ruimtes in één laag binnen en buiten het bouwvlak. Voordat afwijking wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap;
- d. containers, al dan niet beneden peil gelegen, voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval;
- e. daar waar detailhandel is toegestaan; de vestiging en exploitatie van een detailhandel in (consumenten)vuurwerk met de daarbij behorende opslag, met dien verstande dat de opslag niet meer dan 10.000 kilo mag bedragen. Voordat afwijking wordt verleend, wordt mede advies ingewonnen van de regionale brandweer;
- f. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- g. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m², indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m¹;
- i. de bouw van nutsvoorzieningen, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
 2. er sprake is van maximaal één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

33.2 Afwijken aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels onder artikel 7.1 en 19.1 en het aantal woningen vergroten mits:

- a. het aantal woningen per bouwvlak met maximaal 2 toeneemt;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld;
- d. er geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- e. parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen erf.

33.3 Afwijken overige regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoersmiddelen; de vergunning kan voor een bepaalde termijn worden verleend; ook kan een persoonsgebonden vergunning worden verleend.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 Wijzigen bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan worden gewijzigd.

34.2 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m² mag bedragen, mits het wijzigen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

34.3 Wijzigen Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage te wijzigen, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing, mits:
 1. geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid Buisleidingen;
 3. een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder;
- c. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 1. de 10^e contour voor het plaatsgebonden risico binnen de belemmeringsstrook van de desbetreffende leiding ligt;
 2. de veiligheid van de andere aanwezige leidingen niet wordt geschaad;
 3. het groepsrisico is verantwoord;
 4. een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder.

34.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' te wijzigen door bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming

'Leiding - Water' aan te passen, toe te voegen of te verwijderen. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing, mits:
 - 1. geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 - 2. een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder;
- c. voor het toevoegen van nieuwe leidingen, mits:
 - 1. de veiligheid van de andere aanwezige leidingen niet wordt geschaad;
 - 2. een positief advies is ontvangen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 35 Overige regels

35.1 Voorrangsregels

35.1.1 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, in geval van strijdigheid tussen dubbelbestemmingen onderling, dubbelbestemmingen gericht op het beschermen van personen voorgaan boven dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische- en cultuurhistorische waarden in de ondergrond. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- 'Leiding - Gas';
- 'Watersstaat - Waterkering';
- 'Leiding - Hoogspanning';
- 'Leiding - Water';
- 'Waarde - Archeologie 1';
- 'Waarde - Archeologie 2';
- 'Waarde - Archeologie 3';
- 'Waarde - Archeologie 4';
- 'Waarde - Archeologie 5'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 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 onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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.

36.2 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 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 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.
- d. Het bepaalde 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 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - Bestemming Bedrijf

Bijlage 2 Lijst afwijkende milieucategorieën

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten - bestemming Gemengd

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45662_luchtfoto.pdf

Luchtfoto

Kenmerk

Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen

Datum

29-11-2021



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Luchtfoto

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Kadastrale grenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijlage

45662_20211129_bestemmingsrapport_roemer_visscherstraat_11_2741bc_waddinxveen_nl_imro_0627_bpbiomass

Bestemmingsrapport



Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0627100000013381
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	45,7 m ²
Bouwjaar	1964
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0627010000003982
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	92,00 m ²
Adres	Roemer Visscherstraat 11
Postcode	2741BC
Plaats	Waddinxveen

Bestemmingsplan

Naam plan	Parapluplan biomassa-installaties
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Waddinxveen
IMRO-idn	NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0402
Datum vastgesteld	14-10-2020
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Raadsvoorstel CONCEPT

Zaakkenmerk: Z/20/051199

Documentkenmerk: 107970

Onderwerp: Vaststellen parapluplan biomassa installaties

Portefeuillehouder: G. Atzema

Datum besluitvormende raad: 15 september 2020

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties'

Voorstel

1. De 'Nota zienswijzen Parapluplan biomassa-installaties' wordt vastgesteld en het bestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties' (NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0401) wordt gewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Over biomassa-installaties is veel te doen geweest. Op 29 oktober 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit over biomassa-installaties genomen. Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Dit voorbereidingsbesluit is genomen om een pas op de plaats te maken ten aanzien van biomassa-installaties. De wens is om meer planologische sturing te hebben op de plek en het aantal biomassacentrales. Hiermee wordt tegengegaan dat in de huidige bestemmingsplannen overal biomassa-installaties mogelijk zijn. Het voorbereidingsbesluit geeft de gemeente de tijd om een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat de werking van het voorbereidingsbesluit overneemt.

Vanaf 24 oktober 2019 tot en met 4 december 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties' ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Op 19 februari 2020 is door de raad een motie 'vreemd aan de orde van de dag' aangenomen over biomassa om de ondergrens van de toe te laten biomassa-installaties verder aan te scherpen. Op 18 maart 2020 is een nieuw voorbereidingsbesluit genomen waarin de motie is verwerkt.

De volgende stap in de procedure is om de Nota zienswijzen en het Parapluplan vast te stellen

Onderbouwing voorstel

Het Parapluplan verbiedt nieuwe biomassa-installaties van 130 kWh en groter en levering aan derden

Met dit Parapluplan (bijlage 1) wordt een regeling toegevoegd aan de bestaande bestemmingsplannen in heel Waddinxveen.

- Die regeling verbiedt alle nieuwe biomassa-installaties met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 130 kWh of meer. Het is de wens om grotere biomassa-installaties niet toe te staan, omdat deze een negatief effect kunnen hebben op de omgeving. De grens van 130 kWh is gekozen omdat installaties met een groter vermogen volgens het Besluit Omgevingsrecht worden gezien als een inrichting;
- Daarnaast is het niet mogelijk om een biomassa-installatie te bouwen / te gebruiken die

geheel of gedeeltelijk is gericht op levering aan derden. Alleen voor eigen gebruik worden de biomassa-installaties toegestaan. Hiermee worden commerciële installaties uitgesloten.

- De regeling gaat alleen over de oprichting van nieuwe biomassa-installaties. Bestaande en vergunde installaties worden niet door het Parapluplan verboden.

De nieuwe bestemmingsplannen die in procedure worden gebracht zijn in lijn met de voorgestelde wijzigingen. Om te voorkomen dat alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente herzien en opnieuw vastgesteld moeten worden, is ervoor gekozen om een Paraplubestemmingsplan op te stellen. Met een Paraplubestemmingsplan wordt in een keer voor de geldende plannen dezelfde nieuwe regeling getroffen. Voor het overige blijven de regels uit de geldende bestemmingsplannen onverminderd van kracht.

De motie van de raad van 19 februari 2020 is verwerkt in het Parapluplan

In het ontwerpbestemmingsplan was een afwijkmogelijkheid opgenomen om biomassa-installaties tot 1 MW onder voorwaarden mogelijk te maken. Deze afwijkmogelijkheid is naar aanleiding van de motie geschrapt.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend tijdens de ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen van 24 oktober 2019 tot en met 4 december 2019. Er zijn geen reacties ontvangen van vooroverlegpartners. Er zijn 9 zienswijzen ingediend door: de 3 vergunninghouders van de biomassa-installaties, het wijkplatform Zuidplas/Triangel en 5 bewoners van Waddinxveen. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht in het plan naar aanleiding van de motie. Een samenvatting van de reacties, de beantwoording en de ambtshalve wijzigingen zijn te raadplegen in de 'Nota zienswijzen Parapluplan biomassa-installaties' (zie bijlage 2).

De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid (zie blz 19 en 20 van de Nota zienswijzen, bijlage 2):

Regels:

- de begripsbepaling van 'bestaande gebruik' (artikel 1.4) is aangepast zodat vergunde/aangevraagde biomassa-installaties niet onmogelijk gemaakt worden;
- artikel 2 is aangevuld om de vergunde/aangevraagde biomassa-installaties niet onmogelijk te maken;
- er is in artikel 3 een specifieke regeling opgenomen voor de vergunde/aangevraagde biomassa-installaties.

Naar aanleiding van de motie:

- de afwijkmogelijkheid voor biomassa-installaties tussen 130 kWh en 1 MW is geschrapt

Verbeelding:

Op de plankaart zijn voor de aangevraagde en vergunde biomassa-installaties (2 aan de Zesde Tochtweg en 1 aan de Tweede Bloksweg) gebiedsaanduidingen opgenomen. Dit houdt in dat voor deze 3 gebieden een specifieke regeling is getroffen.

Het bestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties' voldoet aan beleid en wet- en regelgeving

Er is in het bestemmingsplan (zie bijlage 1) aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan beleid en wet- en regelgeving. Voor de uitgebreide motivering wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en Hart van Holland en wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Er is de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen dit bestemmingsplan.

Bijlage(n)

1. bestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties' (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
2. Nota zienswijzen Parapluplan biomassa-installaties

Raadsbesluit

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van:

14 okt 2020

De 'Nota zienswijzen Parapluplan biomassa-installaties' vast te stellen en het bestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties' (NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0401) gewijzigd vast te stellen

de griffier



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter



(drs. E.J. Nieuwenhuis)

Toelichting

Plan: Parapluplan biomassa-installaties
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0402

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding/doel
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Vigerende plannen
- 1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 Beleidskader
 - 2.1 Rijk- en provinciaal beleid
 - 2.2 Gemeentelijk beleid

- Hoofdstuk 3 Juridische toelichting
 - 3.1 De bestemmingen

- Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 5 Maatschappelijke betrokkenheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding/doel

In Waddinxveen is het op grond van de geldende bestemmingsplannen bij recht mogelijk om biomassa-installaties te bouwen. Uit recente ontwikkelingen is gebleken dat het wenselijk is dat de gemeente meer mogelijkheden krijgt om te sturen op de plaats en het aantal biomassa-installaties in Waddinxveen. Om deze reden is in oktober 2018 een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee worden de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen tijdelijk bevroren.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen dient nu een regeling te worden opgenomen die de mogelijkheden voor biomassa-installaties beperkt. Om te voorkomen dat alle bestemmingsplannen binnen de gemeente herzien en opnieuw vastgesteld moeten worden, wordt er voor dit onderwerp een paraplubestemmingsplan opgesteld.

In februari 2020 is er een motie aangenomen om de ondergrens van toe te laten biomassa-installaties verder aan te scherpen. Vervolgens is in maart 2020 hiertoe nieuw voorbereidingsbesluit genomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit parapluplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Waddinxveen en heeft betrekking op alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Waddinxveen.

1.3 Vigerende plannen

Het paraplubestemmingsplan stelt uitsluitend de onderdelen die zien op de vestiging van biomassa-installaties van de onderliggende bestemmingsplannen buiten werking. Voor het overige blijven de bestemmingsplannen rechtsgeldig. Het paraplubestemmingsplan heeft tot doel alle bestemmingsplannen, die op het moment van vaststelling in werking zijn, voor deze onderdelen te vervangen, zodat één regeling voor het aspect biomassa-installaties voor het gehele gemeentelijke grondgebied van kracht wordt.

Op het moment van vaststellen van dit paraplubestemmingsplan zijn in ieder geval de volgende bestemmingsplannen in werking:

naam	gelde nd	Datum		Type plan
Bestemmingsplan Triangel	deels	24-9-2008/ 26-5-2009		bestemmingsplan
bestemmingsplan centrum	ja	17-2-2010		bestemmingsplan
Distripark Doelwijk 2009	ja	17-2-2010		bestemmingsplan
Essengaarde	ja	30-6-2010	NL.IMRO.0627.bpressengaarde-0401	bestemmingsplan
Zuidplashof	ja	25-5-2011	NL.IMRO.0627.BPZuidplashof-0401	bestemmingsplan
Bestemmingsplan Alblas-Waddinxveen	ja	25-5-2011	NL.IMRO.0627.bpaalblas-0401	bestemmingsplan
Aan- en Hefbrug	ja	29-6-2011	NL.IMRO.0627.bpaanbrughelbrug-0401	bestemmingsplan
Gouweknoop, grondgebied Waddinxveen	ja	25-1-2012	NL.IMRO.9928.DOSx2010x0013026IP-VA02	inpassingsplan
Uitwerkingsplan Triangel linten I	deels	2-10-2012	NL.IMRO.0627.upTriangelintent-0401	uitwerkingsplan
Plan Nooitgedacht	ja	3-10-2012	NL.IMRO.0627.BPOnderweg8-0401	bestemmingsplan
Noordpark	ja	3-10-2012	NL.IMRO.0627.bpnoordpark-0401	bestemmingsplan
A12	ja	14-11-2012	NL.IMRO.0627.bpa12-0401	bestemmingsplan
Van station tot hefbrug	ja	29-06-2011	NL.IMRO.0627.bpstationhefbrug-0401	bestemmingsplan

Rotonde N207/ Oostelijke Rondweg	ja	6-3-2013	NL.IMRO.0627.bprotondeN207orw-0401	bestemmingsplan
Onderweg 16, Waddinxveen	ja	10-4-2013	NL.IMRO.0627.BPOnderweg16-0401	bestemmingsplan
Waddinxveen Noord West	ja	10-4-2013	NL.IMRO.0627.bpnoordwest-0401	bestemmingsplan
Actualisatie bestemmingsplan Coenecoop	ja	10-4-2013	NL.IMRO.0627.bpcoenecoop-0401	bestemmingsplan
Bestemmingsplan Landelijk Veen	ja	10-4-2013	NL.IMRO.0627.bplandelijkveen-0401	bestemmingsplan
Noordkade	ja	10-4-2013	NL.IMRO.0627.BPNoordkade-0401	bestemmingsplan
Triangel, Uitwerkingsplan Triangel plan 1	ja	4-8-2013	NL.IMRO.0627.upTriangelplan1-0401	bestemmingsplan
Zuidplas Noord	ja	26-6-2013	NL.IMRO.0627.bpzuidplasnoord-0401	bestemmingsplan
† Suyt Waddinxveen	ja	26-6-2013	NL.IMRO.0627.bpsuyt-0401	bestemmingsplan
Uitwerkingsplan Triangel Linten 2	ja	17-12-2013	NL.IMRO.0627.upTriangelinten2-0401	uitwerkingsplan
Extra Gouwekruising	ja	24-12-2013	NL.IMRO.9928.DOSx2010x0009772IPVA03	provinciaal inpassingsplan
Bestemmingsplan Glasparel+	ja	17-7-2014	NL.IMRO.0627.bpglasparel-0401	bestemmingsplan
Uitwerkingsplan Triangel plan 2	ja	16-9-2014	NL.IMRO.0627.upTriangelplan2-0402	bestemmingsplan
Gasleiding Gouwekruising	deels	24-9-2014	NL.IMRO.0627.bpgasgouwekruising-0401	bestemmingsplan
Tweede Bloksweg nabij 70, Waddinxveen	ja	12-11-2014	NL.IMRO.0627.bp2bloksweg nabij 70-0401	bestemmingsplan
Zesde Tochtweg 4a, Waddinxveen	ja	18-11-2014	NL.IMRO.0627.WPzesdetochtweg4a-0401	wijzigingsplan
Stal Everse Noordeinde 142-150b Waddinxveen	Ja	17-12-2014	NL.IMRO.0627.Nrdeinde142en150b-0401	bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte, Polder Bloemendaal	ja	9-7-2014 vastgesteld door de raad, 15-4-2015 uitspraak RvS	NL.IMRO.0627.bprvpolderbloem-0501	bestemmingsplan
Plasweg 6, Waddinxveen	ja	10-6-2015	NL.IMRO.0627.BPplasweg6-0401	bestemmingsplan
Passage	ja	10-6-2015	NL.IMRO.0627.bpPassage-0401	bestemmingsplan
Kerkweg-oost achter nr. 193, Roskamlocatie	ja	8-7-2015	NL.IMRO.0627.bpkerkwosta193-0401	bestemmingsplan
Wijzigingsplan Middelburgseweg 3	ja	28-7-2015	NL.IMRO.0627.wpmiddelburgseweg3-0401	wijzigingsplan
Bentwoud	ja	16-9-2015	NL.IMRO.0627.bpbentwoud-0401	bestemmingsplan
Zuidplashof 5, Waddinxveen	ja	14-10-2015	NL.IMRO.0627.BPZuidplashof5-0401	bestemmingsplan
De Triangel plan 3	ja	22-3-2016	NL.IMRO.0627.Uptriangelplan3-0401	uitwerkingsplan
Bestemmingsplan Aansluiting Moordrechtboog	ja	23-3-2016	NL.IMRO.0627.bpmoordrechtboog-0401	bestemmingsplan
Hospice Waddinxveen	ja	1-6-2016	NL.IMRO.0627.HospiceWVeen-0401	bestemmingsplan
Triangel Linten 4	ja	20-9-2016	NL.IMRO.0627.upTriangelinten4-0401	uitwerkingsplan
Bredeweg 14, Waddinxveen	ja	14-12-2016	NL.IMRO.0627.BPBredeweg14-0401	bestemmingsplan
Bebouwde Kom 2015	ja	16-12-2015 vastgesteld door gemeenteraad 1-2-2017 uitspraak RvS	NL.IMRO.0627.bpbbebouwdekom2015-0403	bestemmingsplan
WP Zesde Tochtweg 5	ja	14-03-2017	NL.IMRO.0627.WPzesdetochtweg5-0401	wijzigingsplan
Triangel Tweede Bloksweg 42	ja	07-03-2017	NL.IMRO.0627.Triangeltb42-0401	bestemmingsplan
Zesde Tochtweg 5, Waddinxveen	ja	14-03-2017	NL.IMRO.0627.WPzesdetochtweg5-0401	wijzigingsplan
Triangel plan 4	ja	09-05-2017	NL.IMRO.0627.Uptriangelplan4-0401	uitwerkingsplan
Stationspark Triangel	ja	14-06-2017	NL.IMRO.0627.bpStationspark-0401	bestemmingsplan
Kerkweg-Oost 155-157-157a	ja	05-07-2017	NL.IMRO.0627.bpkerkweg155157a-0401	bestemmingsplan
aanpassing Henegouwerneesse en ruimte voor ruimte kavels in Waddinxveen	ja	05-07-2017	NL.IMRO.0627.Bprvrhgouwerneesse-0401	bestemmingsplan
ruimte voor ruimte Henegouwerweg 19 in Waddinxveen	ja	05-07-2017	NL.IMRO.0627.bprvrhgouwerweg19-0401	bestemmingsplan

ruimte voor ruimte Henegouwerweg 102d en 103 en Kromme Esse in Waddinxveen	ja	05-07-2017	NL.IMRO.0627.bphweg102d103kesses-0401	bestemmingsplan
Henegouwerweg 10, Waddinxveen	ja	18-07-2017	NL.IMRO.0627.WPhenegouwerweg10-0401	wijzigingsplan
Plasweg 37, Waddinxveen	ja	20-09-2017	NL.IMRO.0627.Plasweg37-0401	bestemmingsplan
Scholenbouw Waddinxveen noord	ja	11-10-2017	NL.IMRO.0627.BPschoolnoord-0401	bestemmingsplan
Nesse 24-34	ja	08-11-2017	NL.IMRO.0627.Nesse24m34-0401	bestemmingsplan
Jan Dorrekensgade-Oost 73 en Zuidkade 28-31	ja	13-12-2017	NL.IMRO.0627.BPzdk28to31jdk73-0401	bestemmingsplan
ruimte voor ruimte Henegouwerweg nabij 100 in Waddinxveen	ja	13-12-2017	NL.IMRO.0627.bphwegnabij100-0401	bestemmingsplan
Abraham Kroesweg Oost	ja	13-12-2017	NL.IMRO.0627.BPabrkroeswegoo-0401	bestemmingsplan
Zesde Tochtweg 6a en 7, Waddinxveen	ja	05-12-2017	NL.IMRO.0627.WP6eTochtweg6Aen7-0401	wijzigingsplan
Vredenburglaan	ja	31-01-2018	NL.IMRO.0627.BPVredenburglaan-0401	bestemmingsplan
Zuidelijke Dwarsweg 13 / 13bis	ja	11-7-2018	NL.IMRO.0627.BPzdkdwarsweg13-0401	bestemmingsplan
Abr. Kroesweg 25, Waddinxveen	ja	16-7-2018	NL.IMRO.0627.WPabrkroesweg25-0401	wijzigingsplan
Kromme Esse 2b	ja	16-7-2018	NL.IMRO.0627.BPKrommeesse2b-0401	bestemmingsplan
Middelburgseweg 8, 13, 16 en 17	ja	16-7-2018	NL.IMRO.0627.WPMiddelburgseweg-0401	wijzigingsplan
Kanaalweg 2-4	ja	13-8-2018	NL.IMRO.0627.bpkanaalweg2to4-0401	bestemmingsplan
Parapluplan Archeologie en Parkeren	ja	19-9-2018	NL.IMRO.0627.BPArcheoParkeren-0401	bestemmingsplan
Ten noorden van Middelburgseweg 3	ja	17-10-2018	NL.IMRO.0627.BPMiddelburgseweg3-0401	bestemmingsplan
Deelgebied G1 en G2	ja	12-12-2018	NL.IMRO.0627.BPDdeelplanG1enG2-0401	bestemmingsplan
Glasparel wijzigingsgebied 1 en 2	ja	26-2-2019	NL.IMRO.0627.WPGlasparelw1en2-0401	wijzigingsplan
Exportweg 50	ja	15-05-2019	NL.IMRO.0627.bpeexportweg50-0401	bestemmingsplan
Triangel Noordpunt	ja	15-05-2019	NL.IMRO.0627.BPTriangelnoordpnt-0401	bestemmingsplan
Noordeinde 150a, Waddinxveen	ja	15-05-2019	NL.IMRO.0627.BPnoordeinde150a-0401	bestemmingsplan
Kanaaldijk 11, Waddinxveen	ja	12-06-2019	NL.IMRO.0627.BPKanaaldijk11-0401	bestemmingsplan
Otweg 3, Waddinxveen	ja	18-09-2019	NL.IMRO.0627.BPotweg3-0401	bestemmingsplan
Noordeinde 136 - 136a, Waddinxveen	ja	20-09-2019	NL.IMRO.0627.BPNoordeinde136-0401	bestemmingsplan
Passage, herziening nummer 208	ja	29-10-2019	NL.IMRO.0627.WPPassage208-0401	wijzigingsplan
Tweede Bloksweg 2 en 2bis, Waddinxveen	ja	20-05-2020	NL.IMRO.0627.BPTweedebloksweg2-0401	bestemmingsplan
Triangel plan 6	ja	14-07-2020	NL.IMRO.0627.UPTriangelplan6-0301	uitwerkingsplan
Plan Nootgedacht, kavel 1, Onderweg 10	ja	23-06-2020	NL.IMRO.0627.WPonderweg10-0402	wijzigingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van biomassacentrales. Hoofdstuk 3 beschrijft de planopzet van dit parapluplan. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de economische respectievelijk maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland spreekt in de omgevingsvisie onder meer de ambitie uit in te zetten op energievernieuwing, waarbij de focus ligt bij steden, industrie en glastuinbouw. De provincie zet in op innovatie ten aanzien van nieuwe mogelijkheden voor energieverbruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte. Er zijn twee kernopgaven in de omgevingsvisie waarin nader wordt ingegaan op energiewinning uit biomassa:

- Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie

Binnen deze beleidsopgave vormt 'Circular Zuid-Holland' een van de beleidskeuzes. Daarin wordt als doel gesteld dat in 2050 de provincie 100 procent 'circulair' is,

met als tussendoel 50 procent in 2030. In het Grondstoffenakkoord maakt het thema biomassa onderdeel uit van een van de Transitieagenda's, opgesteld door samenwerkende partijen.

- Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

De provincie werkt mee aan Europese en nationale energiedoelen om de CO₂-uitstoot te verminderen en het energieverbruik te reduceren. Het gaat om een CO₂-reductie van 85-95% in 2050 ten opzichte van 1990. Zuid-Holland hanteert als ambitie om in 2020 minimaal 9% van de energieconsumptie duurzaam op te wekken. Vijf hoofdthema's zijn van belang: warmte, wind, zon, energie-efficiëntie en mobiliteit. Biomassa vormt een van de thema's waarop de provincie wil inzetten, naast windenergie, warmte, bodemenergie en hydro- en zonne-energie.

2.1.2 Nota Intensivering energiebeleid Zuid-Holland

Deze nota is een uitwerking van het onderdeel energie van de in 2012 vastgestelde nota "Kansen zien, kansen grijpen." De basis van deze nota zijn de resultaten voortkomend uit het onderzoeksrapport 'Zuid-Holland op St(r)oom' uitgevoerd door DRIFT. De nota gaat in op maatregelen die genomen gaan worden om intensivering te bereiken op de volgende terreinen: energiebesparing bij bedrijven, duurzame warmte, windenergie, zonne-energie, regionale biomassa, en mobiliteit en transport.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Toekomstvisie

De gemeente heeft in de Toekomstvisie onder meer de ambitie uiteengezet maatregelen te treffen om in 2030 een duurzame samenleving te vormen. Er wordt gestreefd naar hergebruik van afval, met als resultaat geen reststromen en geen verbranding.

Waddinxveen is vanaf 2025 een CO₂ neutrale gemeente. De hoeveelheid duurzame energie afkomstig van niet-fossiele bronnen gaat in 2030 naar de 50%. Er wordt geïnvesteerd om energie op te wekken met biomassa, wind-, bodem- en zonne-energie en energie uit de restwarmte van de glastuinbouw.

2.2.2 Duurzaamheidsvisie

De gemeente Waddinxveen heeft in de Duurzaamheidsvisie de visie geformuleerd om in 2025 halverwege te zijn op weg naar gesloten energie- en grondstofkringlopen, met een optimale leefomgevingskwaliteit.

De visie is uiteengezet in de volgende drie ambities:

- Waddinxveen heeft in 2025 een leefomgeving die gezondheid en welbevinden van mensen positief beïnvloedt;
- Waddinxveen is in 2025 CO₂-neutraal en wekt minimaal 25 % van haar energie duurzaam op;
- Grondstofcyclus zijn in 2025 voor 50% gesloten op een zo laag mogelijk schaalniveau.

Ten aanzien van het thema energieopwekking is een van de doelstellingen dat de gemeente voldoende biomassa produceert voor duurzame energieproductie. Door uitbreiding van "oogstbaar groen" is de hoeveelheid biomassa wil te schroeven, zodat de doelstelling van meer duurzame energieproductie ook deels via deze weg gehaald kan worden. Dit hangt onder andere samen met het groenbeleid, maar kan bijvoorbeeld ook op bedrijfsterreinen worden toegepast.

2.2.3 Voorbereidingsbesluit

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is gebleken dat het wenselijk is meer sturing te hebben op aantal, omvang en locatie van nieuw te vestigen biomassa-installaties.

Reden hiervoor is dat de gemeente geen directe planologische ruimte wil bieden voor een ongelimiteerd aantal biomassa-installaties. De realisatie van een biomassa-installatie dient in de ogen van de gemeente zorgvuldig te worden afgewogen op basis van milieuvraagstukken naar onder andere luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid.

Met voorliggend paraplubestemmingsplan worden regelingen toegevoegd aan de vigerende bestemmingsplannen. Voor zover reeds een regeling was opgenomen ten aanzien van biomassa-installaties in bestemmingsplannen, wordt deze regeling in deze bestemmingsplannen uitgeschakeld en vervangen door een nieuwe regeling. Voor de gehele gemeente gaan daardoor voor het onderwerp biomassa-installaties dezelfde uniforme regels gelden.

Het ontwerp parapluplan beoogde in lijn met het voorbereidingsbesluit om - voor het gehele grondgebied van Waddinxveen - de bouw en het in werking stellen van middelgrote en grote biomassa gestookte stookinstallaties met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 1 MWh en/of levering aan darden uit te sluiten. De grens van 1 MWh is gebaseerd op het Activiteitenbesluit. Hierin behoren stookinstallaties van minder dan 1MWh tot inrichtingen van type A. Dit betreft inrichtingen waarvoor geen vergunning nodig is. Voor Biomassa-installaties tot 1 MWh is een nadere afweging op basis van de luchtkwaliteit echter ook wenselijk. In het ontwerpbestemmingsplan was daarom een getrapte regeling opgenomen:

- biomassa-installaties tot 130 kWh zijn in alle gevallen toegestaan. De grens van 130 kW is gekozen, aangezien installaties met een groter vermogen op grond van het Besluit Omgevingsrecht worden beschouwd als een inrichting.
- biomassa-installaties van 130 kWh tot 1 MW zijn toegestaan indien aangetoond kan worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de perceelsgrens van de locatie niet in betekende mate verslechtert.

Naar aanleiding van de door de raad aangenomen motie van februari 2020 (zie hierna), is deze mogelijkheid voor installaties tot 1 MW echter geschrapt.

Om de vestiging van biomassa-installaties verder te beperken zijn daarnaast uitsluitend installaties ten behoeve van eigen gebruik toegestaan.

In tegenstelling tot wat in het voorbereidingsbesluit van 2018 werd gesteld, is besloten geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Dit omdat:

- in februari door de raad een motie is aangenomen die de vestiging van biomassa installaties nog verder inperkt
- de voorwaarden waaronder grotere biomassa-installaties worden toegestaan nog onvoldoende zijn uitgewerkt
- met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid potentieel sprake kan zijn van een plan dat kaderstellend is voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Vanwege deze motie is er op 18 maart 2020 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen waarin bovengenoemde beperking is opgenomen.

2.2.4 Motie gemeenteraad februari 2020

Op 19 februari 2020 is door de gemeenteraad een motie vreemd 'aan de orde van de dag' aangenomen. Met de motie wordt het college verzocht om in het parapluplan biomassa installaties op te nemen dat nieuwe biomassa installaties tussen de 130 kw en 1000 kw worden uitgesloten. Voor dit bestemmingsplan betekent dit dat de afwijkingsbevoegdheid, zoals deze was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, is geschrapt. De motie is opgenomen als

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

Ten einde het nieuwe beleid voor biomassa-installaties te verankeren in de reeds bestaande bestemmingsplannen is het mogelijk een zogenaamd paraplu- of facetbestemmingsplan op te stellen. Een paraplu- of facetbestemmingsplan heeft betrekking op een of enkele aspecten die normaal regeling vinden in een bestemmingsplan. Een dergelijk plan kan worden gebruikt om een aspect, in dit geval het beperken van de mogelijkheden voor biomassa-installaties, op korte termijn voor het gehele grondgebied te regelen. Dit parapluplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van deze onderwerpen buiten werking en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Waddinxveen het te volgen beleid met betrekking tot biomassa-installaties.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels zijn opgezet in 4 hoofdstukken, overeenkomstig het gestelde in de SVBP2012 behorende bij de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

3.1 De bestemmingen

[Artikel 1 Begrippen](#)

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

[Artikel 2 Algemene bouwregels](#)

Met dit artikel wordt de bouw van biomassa-installaties beperkt tot installaties met een nominaal thermisch vermogen van minder dan 130 kWh.

[Artikel 3 Algemene gebruiksregels](#)

In dit artikel zijn vergelijkbare regels opgenomen als in artikel 2, maar dan gericht op het gebruik ten behoeve van biomassa-installaties. Aanvullend hierop is in dit artikel vastgelegd dat de biomassa-installatie niet gericht mag zijn op levering aan derden en dus uitsluitend voor eigen gebruik bedoeld dient te zijn.

Daarnaast is hier vastgelegd dat bestaande (legale) biomassa-installaties wel zijn toegestaan.

[Artikel 4 Anti-dubbelregel](#)

De formulering van de anti-dubbelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

[Artikel 5 Overige regels](#)

5.1 Van toepassing verklaring

In dit artikel wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Vastgelegd is dat de regels ten aanzien van biomassa-installaties in eerder vastgestelde bestemmingsplannen komen te vervallen en worden vervangen door, danwel aangevuld, met de regels die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

[Artikel 6 Overgangrecht](#)

Hierin staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan.

[Artikel 7 Slotregel](#)

Dit artikel geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan dat voor het gehele grondgebied van Waddinxveen een aanvullende juridische regeling voor biomassa installaties biedt. Omdat het louter een juridische regeling is die niet direct op uitvoering gericht is, zijn daaraan geen direct economische consequenties verbonden. Daarom zijn er geen redenen om aan te nemen dat het plan in financieel-economische zin niet haalbaar zou zijn.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke betrokkenheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding hiervan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan gewijzigd naar aanleiding van een motie van de Raad (zie hoofdstuk 1). Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en een overzicht van de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, wordt verwezen naar [Bijlage 2 Nota zienswijzen](#).

Bijlagen bij de toelichting

Plan: Parapluplan biomassa-installaties
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0402

 [Bijlage 1 Motie gemeenteraad](#)

 [Bijlage 2 Nota zienswijzen](#)

Regels

Plan: Parapluplan biomassa-installaties
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0402

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 2 Algemene bouwregels
Artikel 3 Algemene gebruiksregels
Artikel 4 Anti-dubbelstelregel
Artikel 5 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 6 Overgangsrecht
Artikel 7 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluplan biomassa-installaties met identificatienummer NL.IMRO.0627.BPBiomassa-0402 van de gemeente Waddinxveen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 3% grens

3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide;

1.4 bestaande gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken dat legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of dat op dat moment nog niet (geheel) is gerealiseerd maar wel is toegelaten op grond van een omgevings-vergunning, zolang die omgevingsvergunning van kracht is.

1.5 Biomassa

- producten die bestaan uit plantaardig landbouw- of bosbouw materiaal dat gebruikt kan worden als brandstof om de energetische inhoud ervan te benutten;
- de volgende afvalstoffen:
 - plantaardig afval uit land- of bosbouw;
 - plantaardig afval van de levensmiddelenindustrie, indien de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 - vezelachtig plantaardig afval afkomstig van de productie van ruwe pulp en van de productie van papier uit pulp, indien het op de plaats van productie wordt meeverbrand en de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 - kurkafval;
 - houtafval, met uitzondering van houtafval dat ten gevolge van een behandeling met houtbeschermingsmiddelen of door het aanbrengen van een beschermingslaag gehalogeneerde organische verbindingen dan wel zware metalen kan bevatten;

1.6 Biomassa-installatie

stookinstallatie met als brandstof biomassa;

1.7 Stookinstallatie

technische eenheid waarin brandstoffen worden geoxideerd ten einde de aldus opgewekte warmte te gebruiken;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 2 Algemene bouwregels

- Met in achtneming van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mag een gebouw ten behoeve van een biomassa-installatie uitsluitend worden gebouwd indien het totaal nominaal thermisch ingangsvermogen minder bedraagt dan 130 kWh;
- in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - biomassainstallatie' per aanduidingsvlak één gebouw ten behoeve van een biomassainstallatie met een maximaal totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 14,9 MW worden gebouwd.

Artikel 3 Algemene gebruiksregels

- Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt gerekend het in werking hebben van een biomassa-installatie die:

1. een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen heeft van meer dan 130 kWh of;
2. geheel of gedeeltelijk gericht is op levering aan derden;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het bestaande gebruik van gronden en bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, tenzij het gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, of met het voorheen geldende voorbereidingsbesluit.
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - biomassainstallatie', met dien verstande dat per aanduidingsvlak één biomassa-installatie in werking mag zijn met een maximaal totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 14,9 MW.

Artikel 4 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 5 Overige regels

5.1 Van toepassing verklaring

5.1.1 Herziening vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan herzielt alle analoge en digitale bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen van de gemeente Waddinxveen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan van kracht zijn, op de wijze zoals aangegeven in lid 5.1.2 en lid 5.1.3. Voor het overige blijven de regels van de betreffende bestemmingsplannen onverminderd van kracht.

5.1.2 Herziening verbeelding

- a. De geometrisch bepaalde planobjecten van de plannen zoals bedoeld in lid 5.1.1 worden gewijzigd in die zin, dat alle objecten die betrekking hebben op biomassa-installaties worden verwijderd en worden vervangen door de geometrische planobjecten zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.
- b. Voor zover de geometrisch bepaalde planobjecten van de plannen zoals bedoeld in lid 5.1.1 niet voorzien in objecten die betrekking hebben op biomassa-installaties, gelden de geometrische planobjecten zoals opgenomen in dit bestemmingsplan als aanvulling.

5.1.3 Herziening regels

- a. De regels van de plannen zoals bedoeld in lid 5.1.1 worden gewijzigd in die zin, dat alle regels die betrekking hebben op de vestiging van biomassa-installaties worden verwijderd en worden vervangen door de regels zoals opgenomen in [Artikel 2 Algemene bouwregels](#) en [Artikel 3 Algemene gebruiksregels](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Voor zover de regels van de plannen zoals bedoeld in lid 5.1.1 niet voorzien in bepalingen die betrekking hebben op biomassa-installaties, gelden de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan als aanvulling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

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

6.2 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 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 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.
- d. Het bepaalde 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan biomassa-installaties'.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45662_20211129_bestemmingsrapport_roemer_visscherstraat_11_2741bc_waddinxveen_nl_imro_0627_vbbiomass

Bestemmingsrapport



Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0627100000013381
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	45,7 m ²
Bouwjaar	1964
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0627010000003982
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	92,00 m ²
Adres	Roemer Visscherstraat 11
Postcode	2741BC
Plaats	Waddinxveen

Bestemmingsplan

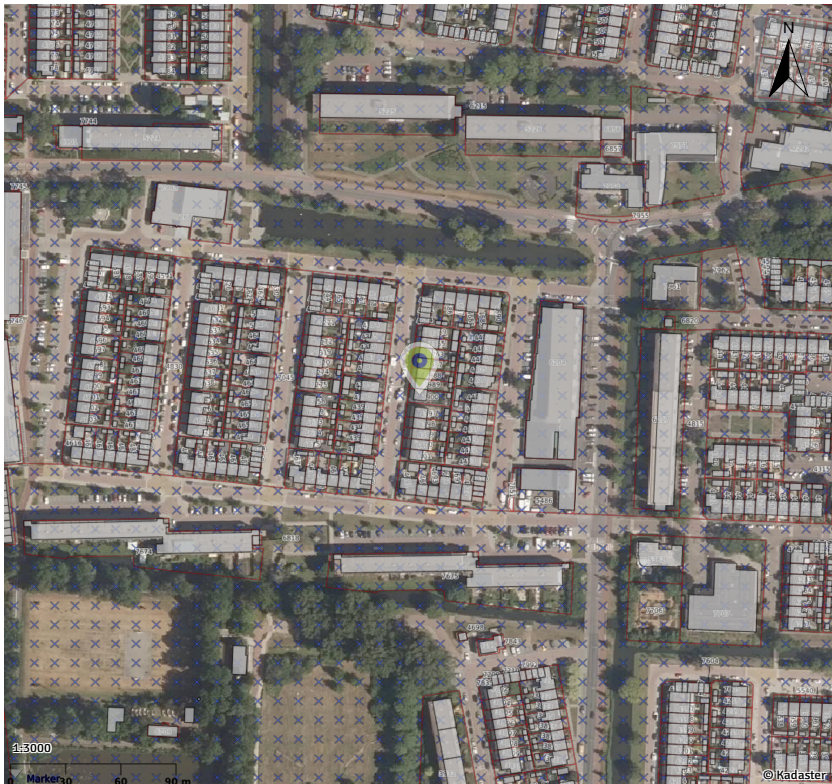
Naam plan	biomassa-installaties
Type plan:	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Waddinxveen
IMRO-idn	NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401
Datum vastgesteld	18-03-2020
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visserstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Raadsvoorstel

Datum besluitvormende raad : 18 maart 2020	
Agendapunt : 1.	Registratienummer : RV/20/01072
Onderwerp voorbereidingsbesluit biomassa-installaties	
Voorstel 1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van Waddinxveen te nemen ter voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om uit te sluiten dat: - een biomassa gestookte stookinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kWV gebouwd en in werking gesteld kan worden; of - een biomassa gestookte stookinstallatie gebouwd en in werking gesteld kan worden geheel of gedeeltelijk gericht op levering aan derden overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401; 2. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit een dag na de publicatie in werking treedt; 3. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van art. 25. lid 3 Gemeentewet tot de publicatie van het raadsbesluit.	

Inleiding

Op 29 oktober 2018 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen om nieuwe biomassacentrales te weren in Waddinxveen. Eind 2019 heeft een ontwerp parapluplan biomassa-installaties ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Er is vervolgens op 19 februari 2020 door de raad een motie aangenomen (motie vreemd aan de orde van de dag) om de ondergrens van toe te laten biomassa-installaties nog verder aan te scherpen.

Het verwerken van ingediende zienswijzen en het uitvoeren van de motie vraagt zorgvuldigheid en tijd. Het is op dit moment niet mogelijk om het ontwerp parapluplan vast te stellen. Het is nodig een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen omdat de aanhoudingsgrond voor biomassa-installaties is komen te vervallen. Een voorbereidingsbesluit voorkomt dat als er nieuwe aanvragen om een biomassa-installatie worden ingediend, deze vergund moeten worden omdat de huidige bestemmingsplannen deze bij recht toelaten.

In dit voorstel wordt de wenselijkheid van het voorbereidingsbesluit uiteengezet.

Onderbouwing voorstel

1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van Waddinxveen te nemen ter voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om uit te sluiten dat:
 - een biomassa gestookte stookinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kWV gebouwd en in werking gesteld kan worden; of
 - een biomassa gestookte stookinstallatie gebouwd en in werking gesteld kan worden geheel of gedeeltelijk gericht op levering aan derden overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401;

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kent aan de gemeenteraad de bevoegdheid toe om een voorbereidingsbesluit te nemen. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit verklaart de gemeenteraad dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Met het voorbereidingsbesluit heeft de gemeente een instrument in handen om niet-gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Met het besluit geldt een aanhoudingsplicht voor in het besluit genoemde bouwactiviteiten of het in werking stellen daarvan. Een voorbereidingsbesluit geldt een jaar en hiertegen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld (artikel 8:5 Algemene wet bestuursrecht). Als binnen deze periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de werking van het voorbereidingsbesluit over. Deze werking vervalt als niet binnen de wettelijk gestelde termijn (12 weken na einde terinzagelegging van het ontwerpplan) het plan wordt vastgesteld. Deze termijn is inmiddels verstreken op 26 februari 2020).



Er wordt een paraplubestemmingsplan voorbereid waarin voor het gehele grondgebied zal gelden dat kleinere, middelgrote en grote biomassacentrales (vanaf 130 kW) niet meer bij recht kunnen worden toegestaan. De redenen voor het voorbereidingsbesluit zijn dat:

- de huidige mogelijkheden voor het realiseren van biomassa-installaties onvoldoende beperkend zijn, er ontbreekt een aanhoudings/weigeringsgrond voor nieuwe aanvragen;
- er nog gewerkt wordt aan het beantwoorden van de zienswijzen, de motie en het verwerken daarvan in het parapluplan biomassa-installaties.

De grens van 130 kW is gekozen om te voldoen aan de motie. De verdere motivering van deze grens wordt nader toegelicht in het parapluplan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat dit voorbereidingsbesluit niet van invloed is op de reeds vergunde biomassacentrales en voor de biomassacentrale waarvoor reeds een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

2. Het voorbereidingsbesluit zal een dag na de publicatie in werking treden.

Gelet op de belangen die met het nemen van het voorbereidingsbesluit zijn gediend, is het belangrijk het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk in werking te laten treden. Aanvragen om omgevingsvergunning die in de periode voor de voorbereidingsbescherming ingediend worden en passen binnen het vigerende bestemmingsplan zullen vergund moeten worden. De kans dat er een passende aanvraag wordt ingediend is gering te noemen, mede gezien de noodzakelijke voorbereidingen die hiermee gepaard gaan. Op dit moment zijn er geen aanvragen ingediend.

Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar na inwerkingtreding.

3. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van art. 25, lid 3 Gemeentewet tot de publicatie van het raadsbesluit.

Het is belangrijk dat de voorbereiding van de besluitvorming geheim is. Hiermee wordt voorkomen dat derden op het idee zouden kunnen komen voor het in werking treden van het besluit een aanvraag voor een biomassa-installatie in te dienen.

Na besluitvorming wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de Staatscourant en Hart van Holland. Na publicatie wordt de geheimhouding opgeheven.

Bijlagen:

- 1) verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401 **(GEHEIM)**
- 2) definities **(GEHEIM)**

Bijlage 2

Definities

Biomassa:

- a. producten die bestaan uit plantaardig landbouw- of bosbouw materiaal dat gebruikt kan worden als brandstof om de energetische inhoud ervan te benutten;
- b. de volgende afvalstoffen:
 1. plantaardig afval uit land- of bosbouw;
 2. plantaardig afval van de levensmiddelenindustrie, indien de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 3. vezelachtig plantaardig afval afkomstig van de productie van ruwe pulp en van de productie van papier uit pulp, indien het op de plaats van productie wordt meeverbrand en de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 4. kurkafval;
 5. houtafval, met uitzondering van houtafval dat ten gevolge van een behandeling met houtbeschermingsmiddelen of door het aanbrengen van een beschermingslaag gehalogeneerde organische verbindingen dan wel zware metalen kan bevatten;

Biomassa-installatie: voorziening voor de productie en distributie van energie en warmte met als brandstof biomassa;

Stookinstallatie: technische eenheid waarin brandstoffen worden geoxideerd ten einde de opgewekte warmte te gebruiken;

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2020

besluit:

1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van Waddinxveen te nemen ter voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om uit te sluiten dat:
 - een biomassa gestookte stookinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW gebouwd en in werking gesteld kan worden; of
 - een biomassa gestookte stookinstallatie gebouwd en in werking gesteld kan worden geheel of gedeeltelijk gericht op levering aan derden overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401;
2. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit een dag na de publicatie in werking treedt;
3. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van art. 25. lid 3 Gemeentewet en wel tot de publicatie van het raadsbesluit.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 18 maart 2020

de griffier,



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter,



(drs. E.J. Nieuwenhuis)

Raadsvoorstel

Datum besluitvormende raad : 18 maart 2020	
Agendapunt : 1.	Registratienummer : RV/20/01072
Onderwerp voorbereidingsbesluit biomassa-installaties	
Voorstel 1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van Waddinxveen te nemen ter voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om uit te sluiten dat: - een biomassa gestookte stookinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kWV gebouwd en in werking gesteld kan worden; of - een biomassa gestookte stookinstallatie gebouwd en in werking gesteld kan worden geheel of gedeeltelijk gericht op levering aan derden overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401; 2. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit een dag na de publicatie in werking treedt; 3. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van art. 25. lid 3 Gemeentewet tot de publicatie van het raadsbesluit.	

Inleiding

Op 29 oktober 2018 heeft u een voorbereidingsbesluit genomen om nieuwe biomassacentrales te weren in Waddinxveen. Eind 2019 heeft een ontwerp parapluplan biomassa-installaties ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Er is vervolgens op 19 februari 2020 door de raad een motie aangenomen (motie vreemd aan de orde van de dag) om de ondergrens van toe te laten biomassa-installaties nog verder aan te scherpen.

Het verwerken van ingediende zienswijzen en het uitvoeren van de motie vraagt zorgvuldigheid en tijd. Het is op dit moment niet mogelijk om het ontwerp parapluplan vast te stellen. Het is nodig een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen omdat de aanhoudingsgrond voor biomassa-installaties is komen te vervallen. Een voorbereidingsbesluit voorkomt dat als er nieuwe aanvragen om een biomassa-installatie worden ingediend, deze vergund moeten worden omdat de huidige bestemmingsplannen deze bij recht toelaten.

In dit voorstel wordt de wenselijkheid van het voorbereidingsbesluit uiteengezet.

Onderbouwing voorstel

1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van Waddinxveen te nemen ter voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om uit te sluiten dat:
 - een biomassa gestookte stookinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kWV gebouwd en in werking gesteld kan worden; of
 - een biomassa gestookte stookinstallatie gebouwd en in werking gesteld kan worden geheel of gedeeltelijk gericht op levering aan derden overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401;

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kent aan de gemeenteraad de bevoegdheid toe om een voorbereidingsbesluit te nemen. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit verklaart de gemeenteraad dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Met het voorbereidingsbesluit heeft de gemeente een instrument in handen om niet-gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Met het besluit geldt een aanhoudingsplicht voor in het besluit genoemde bouwactiviteiten of het in werking stellen daarvan. Een voorbereidingsbesluit geldt een jaar en hiertegen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld (artikel 8:5 Algemene wet bestuursrecht). Als binnen deze periode een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de werking van het voorbereidingsbesluit over. Deze werking vervalt als niet binnen de wettelijk gestelde termijn (12 weken na einde terinzagelegging van het ontwerpplan) het plan wordt vastgesteld. Deze termijn is inmiddels verstreken op 26 februari 2020).



Er wordt een paraplubestemmingsplan voorbereid waarin voor het gehele grondgebied zal gelden dat kleinere, middelgrote en grote biomassacentrales (vanaf 130 kW) niet meer bij recht kunnen worden toegestaan. De redenen voor het voorbereidingsbesluit zijn dat:

- de huidige mogelijkheden voor het realiseren van biomassa-installaties onvoldoende beperkend zijn, er ontbreekt een aanhoudings/weigeringsgrond voor nieuwe aanvragen;
- er nog gewerkt wordt aan het beantwoorden van de zienswijzen, de motie en het verwerken daarvan in het parapluplan biomassa-installaties.

De grens van 130 kW is gekozen om te voldoen aan de motie. De verdere motivering van deze grens wordt nader toegelicht in het parapluplan.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat dit voorbereidingsbesluit niet van invloed is op de reeds vergunde biomassacentrales en voor de biomassacentrale waarvoor reeds een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

2. Het voorbereidingsbesluit zal een dag na de publicatie in werking treden.

Gelet op de belangen die met het nemen van het voorbereidingsbesluit zijn gediend, is het belangrijk het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk in werking te laten treden. Aanvragen om omgevingsvergunning die in de periode voor de voorbereidingsbescherming ingediend worden en passen binnen het vigerende bestemmingsplan zullen vergund moeten worden. De kans dat er een passende aanvraag wordt ingediend is gering te noemen, mede gezien de noodzakelijke voorbereidingen die hiermee gepaard gaan. Op dit moment zijn er geen aanvragen ingediend.

Een voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar na inwerkingtreding.

3. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van art. 25, lid 3 Gemeentewet tot de publicatie van het raadsbesluit.

Het is belangrijk dat de voorbereiding van de besluitvorming geheim is. Hiermee wordt voorkomen dat derden op het idee zouden kunnen komen voor het in werking treden van het besluit een aanvraag voor een biomassa-installatie in te dienen.

Na besluitvorming wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de Staatscourant en Hart van Holland. Na publicatie wordt de geheimhouding opgeheven.

Bijlagen:

- 1) verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401 (**GEHEIM**)
- 2) definities (**GEHEIM**)

Bijlage 2

Definities

Biomassa:

- a. producten die bestaan uit plantaardig landbouw- of bosbouw materiaal dat gebruikt kan worden als brandstof om de energetische inhoud ervan te benutten;
- b. de volgende afvalstoffen:
 1. plantaardig afval uit land- of bosbouw;
 2. plantaardig afval van de levensmiddelenindustrie, indien de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 3. vezelachtig plantaardig afval afkomstig van de productie van ruwe pulp en van de productie van papier uit pulp, indien het op de plaats van productie wordt meeverbrand en de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 4. kurkafval;
 5. houtafval, met uitzondering van houtafval dat ten gevolge van een behandeling met houtbeschermingsmiddelen of door het aanbrengen van een beschermingslaag gehalogeneerde organische verbindingen dan wel zware metalen kan bevatten;

Biomassa-installatie: voorziening voor de productie en distributie van energie en warmte met als brandstof biomassa;

Stookinstallatie: technische eenheid waarin brandstoffen worden geoxideerd ten einde de opgewekte warmte te gebruiken;

Raadsbesluit

De raad der gemeente Waddinxveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2020

besluit:

1. Een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van Waddinxveen te nemen ter voorbereiding van een paraplubestemmingsplan om uit te sluiten dat:
 - een biomassa gestookte stookinstallatie met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van meer dan 130 kW gebouwd en in werking gesteld kan worden; of
 - een biomassa gestookte stookinstallatie gebouwd en in werking gesteld kan worden geheel of gedeeltelijk gericht op levering aan derden overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met het kenmerk NL.IMRO.0627.vbbiomassainstalla-0401;
2. te bepalen dat het voorbereidingsbesluit een dag na de publicatie in werking treedt;
3. de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van art. 25. lid 3 Gemeentewet en wel tot de publicatie van het raadsbesluit.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Waddinxveen in zijn openbare vergadering van 18 maart 2020

de griffier,



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter,



(drs. E.J. Nieuwenhuis)

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Roemer Visscherstraat 11, 2741BC Waddinxveen
Datum 29-11-2021



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45662.pdf

Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op veertien juni tweeduizend tweeëntwintig, vanaf dertien uur dertig 13:30 uur in het Venduehuis der Notarissen aan de Nobelstraat 5 te Den Haag .

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het

bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan. Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd. Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbenden en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan. De Schuldenaar/Rechthebbenden, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genooddaakt tot ontruiming.

De Rechthebbenden zullen op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genooddaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Rechthebbenden /zijn verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze

- huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,
- komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming. Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vijftien juni tweeduizend tweeëntwintig bij de notaris op kwaliteitsrekening met nummer NL 51 RABO 0383 1759 09 ten name van Ellens & Lentze onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Roemer Visscherstraat 11 te Waddinxveen" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële goedgeheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door eenieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffendeieder. Indien deieder geen

ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van

de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.

3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te

gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Omschrijving erfdiensbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

“OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Partijen zijn ermee bekend dat er met betrekking tot de percelen Roemer Visscherstraat 7 tot en met 23 (oneven nummers) en Van Maerlantstraat 20 tot en met 34 (even nummers), alles te Waddinxveen, erfdienstbaarheden van uitpad zijn gevestigd om over de bestaande uitpaden te komen van- en te gaan naar de Roemer Visscherstraat voor wat betreft de aan de Roemer Visscherstraat gelegen percelen en van en naar de Van Maerlantstraat voor wat betreft de aan de Van Maerlantstraat gelegen percelen, welke erfdienstbaarheden ondermeer inhouden het recht over gemelde uitpaden te gaan met een kruiwagen, kinderwagen, fiets of ander dergelijk voertuig en gelden ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende erven mocht worden gegeven, onder bepaling dat het onderhoud van gemelde uitpaden voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van de percelen, die er gebruik van maken, welke erfdienstbaarheden ondermeer zijn gevestigd bij een akte van transport op achttien september negentienhonderd drieënzestig voor genoemde notaris Van der Most, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 3544 nummer 2.

Voorts wordt met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen verwezen naar voormelde titel van aankomst, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

Artikel 9. *dat de verkoopster zich het recht voorbehoudt en de koopster moet toestaan dat in verband met het door de Gemeente Waddinxveen uitgevoerde rioleringsplan het in het verkochte perceelsgedeelte aangelegde riool wordt instand gehouden en door de Gemeente Waddinxveen kan worden onderhouden en dat voor eventueel onderhoud of vernieuwing de hiertoe nodige ontgravingen en verdere werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, onder bepaling dat de Gemeente Waddinxveen zorgdraagt dat het terrein in de vóór de werkzaamheden bestaande toestand op haar "kosten wordt hersteld; dat bij niet nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze bepaling de eigenaar van het perceel die de verplichtingen niet nakomt, ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen een direct opeisbare boete van Vijf duizend gulden (f.5.000,-) verbeurt voor iedere overtreding, onverminderd alle verdere rechten van de Gemeente Waddinxveen; dat deze bepalingen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het in dit artikel vermelde perceelsgedeelte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd, ten*

behoefte van de verkoopster, de Gemeente Waddinxveen, moeten worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk moeten worden overgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van Vijf duizend gulden (f.5.000,-) ten behoeve van de verkoopster, de Gemeente Waddinxveen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, worden de volgende erfdienstbaarheden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, tot gebruik en ten nutte en ten laste van het bij deze akte verkochte en het aan de verkoper in eigendom resterend gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie B nummer 7764, waarop de woonhuizen Roemer Visscherstraat 17, 15 en 13 zijn gesticht, over en weer:

- A. de erfdienstbaarheden van uitpad over het bestaande pad van- en naar de Roemer Visscherstraat te Waddinxveen, welke erfdienstbaarheden onder meer zullen inhouden het recht om daarover te gaan met een kruiwagen, kinderwagen, fiets of ander dergelijk voertuig en zullen gelden ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan het heersend erf mocht worden gegeven, onder bepaling dat het onderhoud van gemeld uitpad voor gezamenlijke rekening komt van de eigenaren van de percelen, die er gebruik van maken;
- B. de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden en installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en centrale antenne inrichting, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten

worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven."

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van de rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Bebouwde Kom 2015" van de gemeente Waddinxveen;
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato negenentwintig november tweeduizend eenentwintig;
- (c) de website van ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 17. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op één januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.

2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
 - (i) het gebied aanwijzen en
 - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
 Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
 - (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Waddinxveen heeft momenteel ten aanzien van woningen in de gemeente Waddinxveen de opkoopbescherming niet in haar huisvestingsverordening opgenomen.

Artikel 18. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voren genoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45662_kostenoverzicht koper.pdf

Kostenoverzicht (koper) veiling

Roemer Visscherstraat 11 te 2741 BC Waddinxveen

Honorarium notaris begeleiding veilingprocedure (inclusief inroepen huurbeding)	€ 4.250,00	
BTW 21%	€ 892,50	€ 5.142,50
Kadastraal recht onbelast		€ 137,50
Recherchekosten (forfaitair)		€ 81,00
Hermans & Schuttevaer Notarissen (recherchekosten/ onderzoek kadaster)	±	€ 150,00
Totaal geschat aan kosten		<u>± € 5.511,00+PM*</u>

**exclusief:*

1. Overdrachtsbelasting thans 8% over koopsom.
2. Kosten van ontruiming.

Dit betreft een globale kostenraming hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.