







# Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>             | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                              | 5         |
| Artikel 2 Wijze van meten                        | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>             | <b>10</b> |
| Artikel 3 Natuur                                 | 10        |
| Artikel 4 Recreatie - dagrecreatie               | 11        |
| Artikel 5 Water                                  | 13        |
| Artikel 6 Waarde - archeologie 3                 | 14        |
| Artikel 7 Waterstaat - waterkering               | 16        |
| Artikel 8 Waterstaat - waterstaatkundige functie | 17        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>               | <b>19</b> |
| Artikel 9 Anti-dubbeltelregel                    | 19        |
| Artikel 10 Algemene bouwregels                   | 20        |
| Artikel 11 Algemene gebruiksregels               | 21        |
| Artikel 12 Algemene aanduidingsregels            | 22        |
| Artikel 13 Algemene afwijkingsregels             | 23        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>      | <b>24</b> |
| Artikel 14 Overgangsrecht                        | 24        |
| Artikel 15 Slotregel                             | 25        |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Salmsteke Uiterwaard met identificatienummer NL.IMRO.0331.BPSalmsteke-VG01 van de gemeente Lopik;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 archeologisch deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;

### 1.4 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit de oude tijden;

### 1.5 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.6 bestaand

bij *bouwwerken*: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

bij *gebruik*: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

### 1.7 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

### 1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### 1.10 bijbehorende bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### 1.11 bouwen

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

### 1.12 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping.

### 1.13 bouwperceel

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

#### **1.14 bouwvlak**

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

#### **1.15 bouwwerk**

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

#### **1.16 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

#### **1.17 buitenopslag**

het in de open lucht tijdelijk opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan. Het gebruik van containers voor permanente opslag valt niet onder buitenopslag.

#### **1.18 cultuurhistorischewaarde**

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

#### **1.19 detailhandel**

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

#### **1.20 duurzame energie:**

energievorm waarover de mensheid voor onbepaalde tijd kan beschikken. Bij de productie van duurzame energie wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstof;

#### **1.21 evenementen**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals: een herdenkingsplechtigheid, braderie, optocht op de weg, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 3 eerste lid van de Wet openbare manifestaties, feest, muziekvoorstelling, wedstrijd op of aan de weg, straatfeest, buurtbarbecue, concert of sportactiviteit op  $\geq \frac{1}{2}$  dag (klein evenement).

Onder een evenement wordt in ieder geval niet verstaan:

bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet, snuffelmarkten, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en speelgelegenheden;

#### **1.22 gebouw**

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

#### **1.23 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwvlak door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

#### **1.24 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig logies verstrekken,  $\geq \frac{1}{2}$  en  $\geq \frac{1}{2}$  anders al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. De volgende indeling in typen horeca wordt gehanteerd:

##### **a. Lichte horeca:**

- aan de detailhandels- en recreatiefunctie verwante horeca zoals: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterierie, koffiefbar, lunchroom, snackbar, tearoom, traiteur, bezorg- en/of afhaalservice.

- overige lichte horeca in de vorm van restaurant (al dan niet met bezorg- en/of afhaalservice; o.a. pizza, chinees, fastfood restaurants);
- b. middelzware horeca:  
bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en zeer grote groepen bedienen en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bar, bierhuis, biljartcentrum, café, coffeeshop, proeflokaal, shoarma/grillroom, hotel, congrescentrum, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. zware horeca:  
bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals: discotheek, nachtclub, partycentrum. Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen;

### **1.25 horeca vloer oppervlak (hvo)**

het oppervlak van een horecabedrijf dat voor het publiek vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen zoals zitplaatsen, bar, keuken en terras. Toiletten, garderobe en dergelijk maken geen onderdeel uit van het 'hvo'.

### **1.26 houtopstand**

zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die:

- a. een oppervlakte grond beslaat van tien are of meer, of
- b. bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen;

### **1.27 kampeermiddel**

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

### **1.28 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, kanoï, en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, picknickplaatsen, vissteigers, observatiepunten, informatieborden en banken;

### **1.29 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;

### **1.30 maatschappelijke voorzieningen**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

### **1.31 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

### **1.32 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en gebouwen voor telecommunicatie;

□

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard;

### 1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

**1.35**    **peil**

- ten opzichte van gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdingang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse;

### 1.36 poldersport

portieve groepsactiviteiten in de vorm van kanovaren, survival, zeskamp en vlotten bouwen en daarmee gelijk te stellen activiteiten in een polderlandschap;

**1.37 prostitutie**

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

### 1.38 standplaatsen ten behoeve van verkoop

Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

Onder standplaats wordt niet verstaan:

- a. een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
- b. een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Lopik 2016.

**1.39 vellen**

rooien, kappen, verplanten, het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelabereren, het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben;

### 1.40 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-porno-grafische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautoma-tenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie;

**1.41 woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van  $1\frac{1}{2}$  of meer afzonderlijke huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm of kamerverhuur / logies voor meer dan drie personen inclusief de huishouding dan wel vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand tot de bouwvlakgrens**

tussen de grenzen van het bouwvlak en enig punt van een op dat bouwvlak voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.5 de lengte, breedte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van de scheidingsmuren);

### **2.6 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7 de bouwhoogte van ondergeschikte bouwonderdelen**

De in lid 2.2 genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter overschrijden;



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurwaarden, waaronder KRW-water;
- b. instandhouding, bescherming en het beheer van landschaps- en natuurelementen, die al dan niet cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen;
- c. extensief recreatief medegebruik, waaronder wandelen;
- d. zwemmen en daarbij behorende recreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - zwemwater'.

met de daarbij behorende:

- e. paden
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m indien gebouwd voor de voorgevel en 2 m indien gebouwd achter de voorgevel;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

## Artikel 4 Recreatie - dagrecreatie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pleisterplaats' horeca en natuureducatie in de categorie 'lichte horeca', tijdens de periode tussen 9:00 en 22:30 uur met een horeca vloer oppervlak (hvo) van ten hoogste 450m<sup>2</sup>, waarvan ten hoogste 200m<sup>2</sup> als terras mag worden gebruikt;
- c. een boothelling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boothelling';
- d. een veerstoep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - veerstoep';

met de daarbij behorende:

- e. erven en terreinen;
- f. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pleisterplaats' zijn gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk voor horecadoeleinden ondergeschikt en inherent aan de bestemming;
- b. de totale bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 450 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6,00m;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,00m;
- e. er gebouwd mag worden in ten hoogste 1 bouwlaag;
- f. bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen hanteren burgemeester en wethouders de stedenbouwkundige bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;

#### 4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1m indien gebouwd voor de voorgevel en 2m indien gebouwd achter de voorgevel;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. bijbehorende bouwwerken, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en een totale oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mits,
- b. door de aanwezigheid van de beoogde bouwwerken de waterstaatsdoeleinden niet onaanvaardbaar worden belemmerd en Rijkswaterstaat terzake is gehoord;



## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan in 4.1 is aangegeven;
- b. het (laten) gebruiken van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden binnen de aanduiding horeca tussen 22:30 uur en 9:00 uur;
- c. het afspelen van versterkte muziek;
- d. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor evenementen zonder evenementenvergunning van burgemeester en wethouders;

### 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting pleisterplaats

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-pleisterplaats is uitsluitend toegestaan als:

- de landschappelijke inpassing die in het beeldkwaliteitsplan, dat als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, wordt voorgeschreven is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterberging;
- c. natuurlijke afvoer van het water van de Lek;
- d. verkeer te water, recreatievaart en de watersport met bijbehorende voorzieningen;
- e. rivierbedding en de bijbehorende oevers;
- f. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, verkeers- en verkeersregulerende voorzieningen;
- h. bermen en wegbeplantingen;
- i. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte en oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

|                                          | Max oppervlakte  | Max. bouwhoogte |
|------------------------------------------|------------------|-----------------|
| vis- en aanlegsteigers                   | 12m <sup>2</sup> | 0.5 m.          |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde |                  | 3 m.            |

## Artikel 6 Waarde - archeologie 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen (enkelbestemmingen) mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de oppervlakte groter is dan 200 m<sup>2</sup> en die leiden tot ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van maaiveld.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het bouwen ten behoeve van de doeleinden van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. Alvorens afwijking te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologische deskundige te overleggen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. kan worden afgeweken indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

#### 6.3.2 Regels afwijking

Aan een afwijking kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen deskundige op archeologisch gebied.

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

#### 6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen die een terreinoppervlak vanaf 200 m<sup>2</sup> beslaan en dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld;
- b. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en/of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of

- 
- apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
  - h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

#### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied, hieronder valt onderhoud aan bestaande kabels en leidingen;
- b. werkzaamheden die in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werkzaamheden in het kader van het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige;
- d. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés <sup>1/2</sup> van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

#### **6.4.3 Toelaatbaarheid**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

#### **6.4.4 Adviesverplichting**

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan het bevoegd gezag hieromtrent een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige te overleggen.

#### **6.4.5 Voorschriftenvergunning**

Voor zover de in 6.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - archeologie 3 te verwijderen van de verbeelding, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.



## Artikel 7 Waterstaat - waterkering

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. primaire waterkeringen, zijnde dijken, kaden en andere voorzieningen met een primaire waterkerende functie.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m, ten behoeve van de bestemming Waterstaat - waterkering worden gebouwd.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemming, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering.



## Artikel 8 Waterstaat - waterstaatkundige functie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. water en waterhuishouding;
- c. scheepvaartverkeer en de daarbij behorende voorzieningen
- d. aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van de bestemming Waterstaat - waterstaatkundige functie worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met waterstaatkundige belangen;
- b. de situering en uitvoering moeten zodanig plaatsvinden dat de waterstandverhoging en de belemmering voor toekomstige verlaging zo gering mogelijk zijn;
- c. er moet een beschermingsniveau van ten minste 1:2.000 jaar voor potentii  $\frac{1}{2}$ le schadegevallen worden gewaarborgd, met uitzondering van bebouwing met de functieaanduiding 'horeca' als bedoeld in 4.1, waarvoor een beschermingsniveau van ten minste 1:20 jaar wordt gewaarborgd;
- d. er moet sprake zijn van duurzame compensatie van resterende waterstandverhogende effecten.
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de andere bestemming, mits:

- a. dit niet strijdig is met de waterstaatkundige belangen;
- b. er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- c. de bouwwerken redelijkerwijs niet buiten het winterbed kunnen worden gerealiseerd;
- d. de bebouwing vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten;
- e. de situering en uitvoering zijn zodanig, dat de waterstandverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo gering mogelijk zijn;
- f. er wordt een beschermingsniveau van ten minste 1:2.000 jaar voor potentii  $\frac{1}{2}$ le schadegevallen gewaarborgd;
- g. er is sprake van duurzame compensatie van resterende waterstandverhogende effecten; met dien verstande dat:
- h. voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij Rijkswaterstaat, of er reeds een waterwetvergunning is verleend door het bevoegd gezag;
- i. de regels van de betreffende andere bestemmingen van toepassing zijn.

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

#### 8.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;

- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven;
- d. het aanbrengen van houtopstanden.

#### **8.4.2 Verbod**

Het in 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Waterwet.

#### **8.4.3 Toelaatbaarheid**

De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering en uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn zodanig dat de waterstandverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo gering mogelijk zijn;
- b. er wordt een beschermingsniveau van ten minste 1:1.200 jaar voor potentiiële schadegevallen gewaarborgd;
- c. er is sprake van duurzame compensatie;
- d. om te bepalen of voldaan wordt aan het bepaalde in sub c wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de waterbeheerder.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

### 10.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3 meter bedraagt.

### 10.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel het terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 sub a:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.
- c. Afwijken van de regels, als bedoeld in 10.2 sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  2. de woon- en leefsituatie.
- d. Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381, dan wel diens rechtsopvolger.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken, als zelfstandige of afhankelijke woonruimte of voor permanente bewoning;
- b. buitenopslag, tenzij het buitenopslag ten dienste van de bestemming binnen het bouwperceel betreft;
- c. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslag van vuurwerk en een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van <sup>1/2</sup> of <sup>1/2</sup> meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- e. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- f. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- g. (raam)prostitutie;

### 11.2 Vellen van houtopstanden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen.
- b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder 11.2 sub a gelden de regels met betrekking tot het vellen van houtopstanden zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2019 en de regels zoals opgenomen in Bomenverordening Lopik 2010, zoals deze gelden op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of diens rechtsopvolgers.

### 11.3 Uitwegen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg.
- b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. gelden de regels voor uitwegen zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2019, zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van dit Chw bestemmingsplan, of diens rechtsopvolger.

### 11.4 Standplaatsen ten behoeve van verkoop

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een standplaats ten behoeve van verkoop in te nemen of te hebben.
- b. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in onder a gelden de regels voor standplaatsen zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lopik 2019, zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van dit Chw bestemmingsplan, of diens rechtsopvolger.



## Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

### 12.1 Overige zone - aardkundige waarden

#### 12.1.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - aardkundige waarden' geldt dat de gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden.

#### 12.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. een horecagebouw ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. de bestaande gebouwen, waarbij vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing is toegestaan, indien de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering.

#### 12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.2 ten behoeve van bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de aardkundige waarden.

### 12.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de gebiedsaanduiding Overige zone - aardkundige waarden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen aardkundige waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.



## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Algemene maatvoering

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, en opervlakte maten tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, voor zover hiervoor niet reeds op een andere wijze afwijking is verleend;
- b. de bouw van andere bouwwerken die ten behoeve van nutsvoorzieningen dan wel voor waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, mits voorzieningen van geringe horizontale of verticale afmetingen zijn;
- c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten met dien verstande dat:
  1. de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
2. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
3. de verkeersveiligheid.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 14 Overgangsrecht

### 14.1 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 het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld het eerste lid 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.

### 14.2 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Salmsteke Uiterwaard'





