

Regels

bestemmingsplan “Groot-Ammers, Gelkenes 10”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-02-27

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPgelkenes10AMS-VG01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Tuin	11
Artikel 4 Wonen	12
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2	14
3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	20
4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12 Overgangsrecht	21
Artikel 13 Slotregel	21

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Groot-Ammers, Gelkenes 10 van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPgelkenes10AMS-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

Ee grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

Het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.8 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtergevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.10 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.11 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.12 antenne-installatie

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.14 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.15 bebouwing

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

1.16 begane grondvloer

De bouwlaag die gelijk ligt aan het peil, danwel half verdiept is gerealiseerd.

1.17 bestaand gebruik

Het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en in gebruik genomen is conform de geldende gebruiksregels of een onherroepelijke omgevingsvergunning.

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, 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 of de Wabo.

1.19 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag/woonlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder en zolder.

1.26 bouwmassa

Een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 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.

1.31 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.32 dakkapel

Een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.33 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.34 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;

- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.35 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten.

1.36 extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.37 gebouw

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

1.38 geluidsgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.39 gestapelde bebouwing

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.40 hoofdfunctie

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.41 hoofdgebouw

Een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemmingen als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.42 huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan.

1.43 kantoor

Voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.44 kantoor- en/of praktijkruimte

Een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.45 kelder

Een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bovengronds bouwwerk.

1.46 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.47 levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is (of zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt kan worden) voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden (of zonder grote bouwkundige ingrepen gerealiseerd kunnen worden) en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn (of zonder grote bouwkundige ingrepen drempelvrij toegankelijk gemaakt kan worden).

1.48 maatschappelijke en culturele voorzieningen

Educatieve-, (para) medische-, sociaal-culturele-, levensbeschouwelijke-, religieuze-, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.49 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.50 midstay verblijf

Tijdelijk verblijf in een woning tussen de vier maanden en maximaal twee jaar.

1.51 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.52 ondergeschikte bouw(onder)delen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, airco's, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.53 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.54 peil

- a. het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming Verkeer c.q. Verkeer - Verblijfsgebied, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aan- en uitbouwen;
- c. in andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.55 perceel

De aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

1.56 risicovolle inrichtingen

- a. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. Andere inrichtingen waarvan de 10^{-6} contour buiten de perceelsgrenzen is gelegen.

1.57 seksinrichting

Een 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 uitbouw

Een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.59 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.60 voorgevelrooilijn

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.61 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning.

1.62 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.63 Wgh-inrichtingen / geluidhinderlijke inrichtingen

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.64 zijerf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, verkeer- en parkeervoorzieningen, water en groen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal toegestane woningen per bouwvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of met de aanduiding 'wonen uitgesloten' anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' is uitsluitend een levensloopbestendige woning als bedoeld in [artikel 1.47](#) toegestaan;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 70 m²;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub a](#) en toestaan dat een hoofdgebouw het bouwvlak overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. overschrijding van het bouwvlak is niet mogelijk indien het huidige hoofdgebouw groter is dan 650 m³;
- b. de overschrijding van het bouwvlak mag niet naar de openbare weg toe worden gerealiseerd;
- c. de overschrijding bedraagt niet meer dan 3 m aan één zijde van het bouwvlak;
- d. de uitbreiding van het hoofdgebouw dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
- e. uitbreiding is uitsluitend toegestaan als de belangen van omwonenden en (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad en geen belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven vanwege milieu aspecten.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;

- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 60 m²;
- c. het is toegestaan om in een woning kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 4 sub a](#) en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende richtafstanden voor geluid, geur en veiligheid en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m²;
- d. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 5 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;

- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

5.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [artikel 5 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 5 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm;
- c. bestaan uit het heien van palen, zolang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- d. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- e. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 5 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

7.2 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot. Bedoelde goothoogte mag ook worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
- b. De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen.
- c. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:
 1. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 m;
 2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
 3. van overkappingen 3 m;
 4. van lichtmasten zijnde straatmeubilair in openbaar gebied 6 m;
 5. van overig straatmeubilair 4 m;
 6. van speelwerktuigen 4 m;
 7. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. Erkers (tevens voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw), waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het aangrenzende gebouw en de diepte niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

7.4 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

7.5 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

7.6 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
 - 1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
 - 2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

7.7 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

8.2 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

8.3 Arbeidsmigranten

Tot een gebruik in strijd het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van een (bedrijfs)woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bovenstaande in die zin dat een woning mag worden gebruikt voor andere huisvestingsvormen in de vorm van midstay verblijf, mits tevens wordt voldaan aan voorwaarden opgenomen in de Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden of de rechtsopvolger hiervan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

- b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen en bouwgrenzen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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. Dit lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het bestemmingsplan Groot-Ammers, Gelkenes 10'.