



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels bestemmingsplan

‘Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13’



Planstatus: ontwerp

Datum: 2022-03-01

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPgraafdijskw13MLN-ON01

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden	9
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Wonen.....	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	23
Artikel 8 Waarde - Archeologie 8	26
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	29
3 Algemene regels	30
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13 Overige regels	30
4 Overgangs- en slotregels.....	32
Artikel 14 Overgangsrecht.....	32
Artikel 15 Slotregel	33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13 met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPgraafdijsw13MLN-ON01 van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPgraafdijsw13MLN-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis gebonden bedrijf

Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

1.4 aan huis gebonden beroep

Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

1.5 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen productiegerichte paardenhouderijen.

1.9 agrarisch gebruik

Het al dan niet bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

1.10 archeologische waarden

De aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied in de grond voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.11 bebouwing

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

1.12 bed & breakfast

Het verstrekken van logies met ontbijt.

1.13 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.14 bestaand

Bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 boerderij(gebouw)

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 buitenrijbaan / paardenbak

Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.23 burgemeester en wethouders

Bij een omgevingsvergunning moet dit worden gelezen als 'het bevoegd gezag'.

1.24 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.25 dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.26 detailhandel

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

1.27 erf

Al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.28 extensief recreatief medegebruik

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. Bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.

1.29 gebouw

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

1.30 geurgevoelige objecten

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.31 hoofdgebouw

Een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.32 horeca

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.33 huishouden

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

1.34 intensieve veehouderij

Het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

1.35 kantoor

Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve en/of ontwerptechnische aard zonder baliefunctie.

1.36 kassen

Gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.37 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil.

1.38 landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.39 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.40 ontheffing

Het afwijken door middel van een omgevingsvergunning.

1.41 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 statische opslag

Opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans.

1.43 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.44 volkstuinen

Grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve.

1.45 voorgevel

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

1.46 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.47 Wet ruimtelijke ordening

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

1.48 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning.

1.49 woning / wooneenheid

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

1.50 wro-zone

- a. Voor zover in de regels ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone -' is opgenomen, wordt hieronder tevens verstaan de aanduiding 'wetgevingzone -';
- b. Voor zover in de regels de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning - ...' is opgenomen, wordt hieronder tevens verstaan de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning -'.

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.5 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.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 peil

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.8 vloeroppervlak

De som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderijen;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- alsmede voor:
- c. agrarisch gebruik van gronden, niet zijnde intensieve veehouderij;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. extensief recreatief medegebruik;
 - f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, perceelontsluitingen en nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#):

- a. Bescherming van waarden
Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw en behoud van de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouw.
- b. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:

1. Het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
2. Het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle water- en oevervegetaties, ruigten en grienden en amfibieën alsmede:
 - i. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning gevoelige bodem' het beschermen van de aanwezige bodemkwaliteiten;
 - ii. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied' het beschermen en versterken van de landschappelijke waarden alsmede het herstellen van de knotwilgbeplanting;

3. Het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazig slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik;
 4. Behoud van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en structuren zoals woonheuvels, tiendwegen, hennepakkers, achterkaden en dijken, havelingen, eendenkooien, wielen en kleiputten.
- c. Extensief recreatief medegebruik
Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d., toegestaan in het gehele gebied.

3.2 Bouwregels

Voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende bouwregels:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1 m mag bedragen;
 2. Het oprichten van sleufsilo's, mestsilo's en teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan;
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing grotere bouwhoogte erf- en perceelsafscheidings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub a](#) teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten het bouwvlak een grotere bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. De erfafscheidings mogen niet visueel gesloten zijn;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

- a. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten;
- c. Detailhandel;
- d. Wonen;

- e. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; Bestaand gebruik mag worden voortgezet.
- f. Kamperen,
- g. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- i. Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- j. Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem';
- k. Het realiseren van paardenbakken;
- l. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema onder [artikel 3 lid 5.4](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.5.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 3 lid 5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. Welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Verlening

De in [artikel 3 lid 5.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een onafhankelijke terzake deskundige. Advies is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de genoemde waarden.

3.5.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	a. Het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen.
Het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ² .	a. Het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; b. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm)	a. Het mag niet leiden tot inklinking; b. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
Het graven en ophogen van de bodem.	a. Het mag niet leiden tot inklinking; b. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de waterbeheerder; c. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, dempen, vergroten of herprofilen van sloten en kleine oppervlaktewateren.	a. Indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard / Vijfheerenlanden kan een omgevingsvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder a, dan gelden de volgende criteria: b. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; c. Het mag niet leiden tot inklinking; d. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; e. Er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden;

Het aanbrengen van houtgewas.	a. De karakteristieke openheid mag niet onevenredig worden aangetast. Dit criterium geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning overgangsgebied'; hier geldt als criterium dat het aanbrengen van houtgewas past binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard/Vijfheerenlanden.
Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt buiten de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem'	a. De karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; b. Het mag niet leiden tot inklinking;
Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem'	a. De karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast.
Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied'	a. De activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. Verkeer te water;
- c. Taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. Voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, perceelontsluitingen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden".

een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 5 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m². De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bouwregels:

- a. Woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. Het aantal woningen/wooneenheden binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. De inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- d. Indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud;
- e. De maximale goothoogte van een woning bedraagt 6 m, tenzij middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' anders is aangegeven;
- f. De afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen bij woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij de woning gelden de volgende bouwregels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het 'bouwvlak' te worden gerealiseerd;
- b. Ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m²;

- c. De maximale goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3 m;
- d. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van de woning bedraagt 1 m;
- c. De maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt 2 m;
- d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 6 m.

5.2.4 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub b](#) en toestaan dat woningsplitsing van een bestaande woning plaatsvindt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw;
- b. De bebouwde oppervlakte van het voormalige boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. De splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- f. De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning;
- g. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 50 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 100 m² per woning;
- h. Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. Een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. De nieuwe woning is niet gelegen binnen een milieucirkel van één of meer agrarische bedrijven;

- l. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. Voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- n. De regels van dit artikel 'Wonen' zijn na wijziging van overeenkomstige toepassing.

5.3.2 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub c](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
- b. De grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 5 lid 1](#) omschreven waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. Voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. Voor detailhandel;
- c. Voor verblijfsrecreatie;
- d. Als seksinrichting
- e. Het realiseren van paardenbakken;
- f. Het parkeren van vrachtwagens.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 1.2](#) voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m²; de activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
- b. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- c. Het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- d. Detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;

- e. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. Er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

5.5.2 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1 sub e](#) teneinde het realiseren van een paardenbak toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan

- a. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. De paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. Het gebruik van een paardenbak is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. De omvang van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- f. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
- g. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

5.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 5 lid 1](#) en [artikel 5 lid 4](#) ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

- a. Het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
- b. De bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. Detailhandel is niet toegestaan;
- e. De bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema onder [artikel 5 lid 6.4](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

5.6.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 5 lid 6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- b. Welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- c. Welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

5.6.3 Verlening

De in [artikel 5 lid 6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [artikel 5 lid 1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [artikel 5 lid 6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven. Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het College van burgemeester en wethouders eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

5.6.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden”.	Door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen mogen geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Sloop van gebouwen kan worden toegestaan in de volgende gevallen: a. De karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld; b. De karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven; c. Het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische waarden. Ter afweging van het bovenstaande wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

6.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 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;
 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- 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 20 cm-mv en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien 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.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod 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 boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, 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 grondbewerkingen op een grotere diepte dan 20 cm-mv, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. Niet dieper dan 20 cm-mv worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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.

6.3.4 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

7.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 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;
 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- 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 250 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien 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.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 4' 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 boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, 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 grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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.

7.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 8

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De inhoud van deze dubbelbestemming gaat voor ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

8.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 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;
 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- 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 10.000 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien 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.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 8' 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 parkeergelegenheden 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 boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, 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 grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [artikel 8 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 8 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 8 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning 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.

8.3.4 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 8 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. Het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

9.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 9 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2 sub c](#) met inachtneming van het volgende:

- a. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. Het belang van de waterkering wordt niet oneveredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Afstand bebouwing tot wegen

Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing, anders dan vervangende nieuwbouw, te situeren binnen een afstand van:

- a. 50 meter langs wegen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg";
- b. 15 meter langs wegen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg";

De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 13 Overige regels

13.1 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 het gebouw, dan wel op 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.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 13 lid 1](#):

- 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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;

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 14 lid 1.1](#) onder a en b, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 14 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 14 lid 2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Strijd met het voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 14 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Molenaarsgraaf, Graafdijk-west 13'.