

Molenlanden



Regels

bestemmingsplan

“Goudriaan, Noordzijde 71a /
Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 33”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-12-17

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde71aGDA-VG01

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 Wonen	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	13
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	15
3 Algemene regels	16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	17
4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 10 Overgangsrecht	18
Artikel 11 Slotregel	18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdiijk-West 33' van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPNoordzijde71aGDA-VG01 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 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 aanlegvergunning

Aanlegvergunning en/of omgevingsvergunning voor het uitvoeren voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

1.9 aanlegvergunning t.b.v. slopen

Aanlegvergunning ten behoeve van het slopen van een bouwwerk en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

1.10 Algemene wet bestuursrecht

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

1.11 archeologische waarden

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

Het verstrekken van logies met ontbijt.

1.14 bestaand

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

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw

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

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 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 burgemeester en wethouders

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

1.25 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, 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.

1.26 dagrecreatie

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

1.27 detailhandel

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 gebouw

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 kantoor

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

1.34 kelder

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

1.35 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.

1.36 natuurwaarde

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

1.37 ontheffing

Het afwijken door middel van een omgevingsvergunning.

1.38 recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.39 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.

1.40 statische opslag

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

1.41 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.

1.42 verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.43 verkoop streekeigen producten

Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

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 woning / wooneenheid

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

1.49 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 goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 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 bouwhoogte 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- b. Water, en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. Een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Met dien verstande dat:

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.

3.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen (incl. aan- en uitbouwen), bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd.

3.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bouwregels:

- a. Woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht;
- b. Per aangeduid bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. De inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. De goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 m;
- e. De afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2 m.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een woning mag maximaal 75 m² bedragen;
- b. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 3 m bedragen;
- c. Bijgebouwen en overkappingen bij woningen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

3.2.4 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- a. De voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- b. De bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 150 m²;
- b. Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van gebouwen met cultuurhistorische waarden niet toegestaan.

3.3.2 Ontheffing situering voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder [artikel 3 lid 2.4](#) teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen op een grotere afstand dan 15 m van de voormalige voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. Geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;

- c. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

3.3.3 Afwijken grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 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 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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. Als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- f. Het realiseren van paardenbakken;
- g. Het parkeren van vrachtwagens.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke beplanting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van de percelen binnen de bestemming 'Wonen' een en ander in hoofdlijnen aansluitend de bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van de percelen;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van de percelen binnen de bestemming 'Wonen' een en ander in hoofdlijnen aansluitend de bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van de percelen;

- c. Er kan worden afgeweken van de landschappelijk beplantingsplannen, indien:
 - 1. Het een kleinschalige aanpassing betreft;
 - 2. Wordt aangetoond dat de landschappelijke/ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub a](#) 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;
- b. De activiteit mag uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- c. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- d. Het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- e. Detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis gebonden bedrijf;
- f. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- g. Er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden in de voorzieningenstructuur van de kernen.

3.5.2 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [artikel 3 lid 4.1 sub f](#) 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 afasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.5.3 Ontheffing bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 1](#) en [artikel 3 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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 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.

4.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 4 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 bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 bouwvergunning regels 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 burgemeester en wethouders 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 een 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 heikwerkzaamheden 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.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of 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 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 of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 4 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 4 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 4 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 een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 regels 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.

4.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 4 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 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, (dijk)sloten en andere waterstaatswerken.

5.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 5 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#) 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 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 Afstand bebouwing tot wegen

7.1.1 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";
- c. De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.

Dit verbod geldt niet voor bouwwerken die worden opgericht binnen en conform de regels van de bestemming "Verkeer".

7.2 Milieu

7.2.1 Wet geluidhinder wegverkeerslawaaai

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

7.2.2 Stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. lawaaisporten;
- b. nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. laagvliegbewegingen.

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van het bestemmingsplan 'Goudriaan, Noordzijde 71a / Molenaarsgraaf, Graafdijs-West 33'.