

Molenlanden



Regels

bestemmingsplan “Groot-Ammers, Ammerse Kade 2”

Planstatus: ontwerp

Datum: 2019-06-14

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPAmmersekade2AMS-ON01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf.....	10
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
3.2 Bouwregels	10
3.3 Afwijken van de bouwregels	11
3.4 Specifieke gebruiksregels	11
3.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	11
3.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	12
Artikel 4 Tuin	12
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
4.2 Bouwregels	12
Artikel 5 Wonen.....	13
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
5.2 Bouwregels	13
5.3 Afwijken van de bouwregels	14
5.4 Specifieke gebruiksregels	14
5.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	14
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2	15
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
6.2 Bouwregels	15
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	16
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 5	17

7.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
7.2 Bouwregels	17
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	18
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	20
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
8.2 Bouwregels	20
8.3 Afwijken van de bouwregels	20
3 Algemene regels	21
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 10 Algemene bouwregels	21
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	22
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 15 Overgangsrecht.....	24
Artikel 16 Slotregel	24

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1.1 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPAmmersekade2AMS-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 aanduiding

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

1.3 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtererf

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

1.7 antennedrager

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

1.8 antenne-installatie

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

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen 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 bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.14 bedrijfsgebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of twee of meer met wanden omsloten ruimte vormt en in gebruik is ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

1.15 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

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

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting

Een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bevoegd gezag

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bijgebouw

Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en hobbymatige dierenverblijven.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies overeenkomstig de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 consumentenvuurwerk

Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.32 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.33 dagrecreatie

Activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.34 deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie, landschap, natuur en/of archeologie.

1.35 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.36 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.37 erf- en terreinafscheiding

Een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.38 extensieve dagrecreatie

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

1.39 gebouw

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

1.40 geluidsgevoelige objecten

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

1.41 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.

1.42 huishouden

Naast zelfstandige bewoning door een traditioneel huishouden, zijn ook minder traditionele woonvormen toegestaan in een pand met de bestemming “Wonen”, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners. Hieraan wordt voldaan als sprake is van de volgende omstandigheden:

- a. De bewoners op het betreffende adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- b. Alle gezamenlijk ruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer gezamenlijk worden gebruikt.

1.43 kantoor

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

1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.45 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.46 landschapswaarde

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.

1.47 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.48 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.49 nutsvoorzieningen

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

1.50 opslag

Het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.51 overkapping

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

1.52 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.

1.54 stacaravan

Een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.55 vervolgfunctie

De nieuwe bestemming van het bouwperceel indien het aldaar gevestigde agrarische bedrijf opgeheven is.

1.56 voorgevel

De gevel van een gebouw welke door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.57 voorgevelrooilijn

De lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.58 Wgh-inrichtingen

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.59 woning

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

1.60 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.3 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 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 vloeroppervlak

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. Wegen, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en verhardingen;
- c. Tuinen en erven;
- d. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- e. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. Bedrijfsgebouwen, daaronder begrepen overkappingen;
- b. Bedrijfsgebonden kantoren;
- c. Paardenbakken;
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;

Met dien verstande dat:

- e. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven hoeveel van de gronden binnen het bouwvlak bebouwd mogen worden;
- b. De maximale goothoogte bedraagt 4 m;
- c. Bedrijfsgebouwen dienen in dan wel op een afstand van 3 m uit de zijerfgrens worden gebouwd, met dien verstande dat ten hoogste 1 zijerfgrens mag worden bebouwd;
- d. Per bedrijf mag het kantooroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en met een maximum van 2.000 m².

3.2.2 Bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) en bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag maximaal 3 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van uitbreiding bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub a](#) ten behoeve van de uitbreiding van het toegestaan percentage aan bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. De bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient aangetoond te worden;
- b. Verplaatsing van bedrijf naar een gemeentelijk bedrijventerrein is niet mogelijk;
- c. De uitbreiding mag ten hoogste 30% van het toegestane bebouwingspercentage bedragen.

3.3.2 Ten behoeve van de bouw in twee zijerfgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 3 lid 2.1 sub c](#) ten behoeve van het bouwen in beide zijerfgrenzen, met inachtneming dat de bereikbaarheid van het perceel en de directe omgeving in geval van calamiteiten voldoende verzekerd dient te zijn.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

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

- a. Om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in [artikel 3 lid 1](#) genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in [artikel 3 lid 1](#) genoemd;
- b. Om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in [artikel 3 lid 1](#) genoemd.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen – indien sprake is van een algehele beëindiging van een bedrijf – de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen, Tuin, Verkeer, Groen en/of Water, met inachtneming van het volgende:

- a. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- b. Er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. Het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m²;
- e. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de directe omgeving niet onevenredig te worden aangetast;
- f. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder e wordt voldaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groen, water en 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 erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Wegen, paden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- c. Tuinen en erven;
- d. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. Woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Met dien verstande dat:

- c. Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

5.2.1 Woning

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal toegestane woningen per bouwvlak bedraagt één;
- b. De maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 750 m³;
- c. De goothoogte van de woning mag maximaal 4 m bedragen;
- d. Ter plaatse geldt geen maximale bouwhoogte;
- e. Het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. 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;
- b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- c. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. Ter plaatse geldt geen maximale bouwhoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 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 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van vergroten inhoud woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 5 lid 2.1 sub b](#) ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat voor woningen inclusief aan- en uitbouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. De inhoudsmaat mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m³;
- b. Van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.4 Specifieke gebruiksregels

Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 60 m² en uitsluitend in de bestaande bebouwing. In het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 5 lid 1](#) 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 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.

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 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 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 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 parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [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 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.

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 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.

6.3.4 Strafbaar 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 - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie – 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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 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 250 m²;
3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 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 – 5' 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 150 cm;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte 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 [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 150 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.

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 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.

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 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende 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.

8.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 8 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 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduiding, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. Tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- c. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

10.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

10.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in [hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in [hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien gebruik wordt gemaakt van de saneringsregeling zoals opgenomen in [artikel 5 lid 5](#).

10.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, met uitzondering van eventuele trappen, een koekoekconstructie of een

inritconstructie welke toegang geeft tot de ondergrondse bouwwerken met een maximale oppervlakte van 100 m²;

- b. De onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3,5 m onder het peil;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik van bijgebouwen en stacaravans als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. Het gebruik van bed & breakfast kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

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 de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 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 Algemene afwijkingsregels

13.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

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

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

13.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 2](#) ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. De nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- c. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

14.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. De nieuwe situering van de (bedrijfs)woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- c. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Groot-Ammers, Ammerse Kade 2'.