

Molenlanden



Regels

bestemmingsplan “Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 2 t/m 4”

Planstatus: definitief

Datum: 2021-04-26

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPgraafdijkw4MLN-VG01

Auteur: Bureau Helsdingen

Bureau *Helsdingen* MONUMENTEN
BOERDERIJEN
BOUWHISTORIE

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	12
Artikel 5 Wonen	13
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	21
Artikel 8 Waarde - Archeologie 8	23
3 Algemene regels	25
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 10 Algemene bouwregels	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 12 Overige regels	26
4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Molenaarsgraaf, Graafdijk-West 2 t/m 4 met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPgraafdijsw4MLN-ON01 van de Gemeente Molenlanden.

1.2 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.

1.3 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 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;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 archeologische waarde

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

Één 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 bestaand (in relatie tot gebruik)

Gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw

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

1.20 boerderij(gebouw)

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

1.21 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.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.27 bos

Elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.28 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;

1.29 burgemeester en wethouders

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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;

1.33 gebouw

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

1.34 geurgevoelig object

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;

1.35 grondgebonden veehouderij

Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

1.36 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.37 horeca

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

1.38 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;

1.39 kelder

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

1.40 kleinschalige horecagelegenheid

Theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde;

1.41 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;

1.42 milieucategorie

Een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.43 natuurwaarde

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

1.44 ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.45 ontheffing

Het afwijken door middel van een omgevingsvergunning;

1.46 recreatief medegebruik

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 vrachtwagen

Hieronder wordt verstaan zowel het trekkende deel (de truck) als de oplegger(combinatie);

1.53 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;

1.54 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;

1.55 woning / wooneenheid

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

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;

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. Agrarisch gebruik van gronden;
- b. Grondgebonden veehouderijen;
- c. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- d. Waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. Bestaande perceelsontsluitingen;
- f. Bestaande voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en houtwallen, 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, het beschermen van de aanwezige bodemkwaliteiten, 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;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor:

- 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;
- f. Kamperen,
- g. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm);
- i. Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland;
- j. Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt;
- k. Het realiseren van paardenbakken;
- l. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder [artikel 3 lid 4.4](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.4.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 3 lid 4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.4.3 Verlening

De in [artikel 3 lid 4.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [artikel 3 lid 4](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [artikel 3 lid 4.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het College van burgemeester en wethouders van Molenlanden eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

3.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen.	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 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 aanlegvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1, Dan gelden de volgende criteria: a. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; b. Het mag niet leiden tot inklinking c. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; d. Er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden;
Het aanbrengen van houtgewas.	a. De karakteristieke openheid mag niet onevenredige worden aangetast.; b. Indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard / Vijfheerenlanden kan een omgevingsvergunning worden afgegeven.
Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes.	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 de wateraanvoer, waterafvoer en waterberging alsmede voor de scheepvaart, met daarbij horende voorzieningen als waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen (met vergunning van de waterbeheerder) worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, stoepen en steigers worden gebouwd. Op de wateren zijn de gebodsbepalingen en verbodsbepaling en de onderhoudsverplichtingen volgens de Keur en Legger waterbeheer van de waterbeheerder van toepassing.

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, perceelsontsluitingen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden".

5.1.2 Aan huis gebonden beroep

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. Het bevoegd gezag mag hiervan afwijken zoals beschreven in [artikel 5 lid 5.1](#).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden opgericht.

5.2.2 Aantal woningen

Per aangeduid bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" maximaal het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan.

5.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van een nieuwe woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- b. Indien het betreft een bestaande opstal die wordt herbouwd als woning, dan mag de inhoud van deze nieuwe woning maximaal 750 m³ bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- c. Indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.

5.2.4 Maatvoering gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

WONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
AFSTAND ZIJDELINGSE BOUWPERCEELGRENS	min. 2 m	
INHOUD	zie artikel 5 lid 2.3	
BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN BIJ WONING	MIN.	MAX.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE	n.v.t.	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 m ² .
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter het verlengde van de voorgevel worden opgericht		
BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN ZIJNDE	MAX.	
HOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	Vóór voorgevel woning: 1 m; overige: 2 m	
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6 m	

5.2.5 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).

5.2.6 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, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#), 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 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.

5.3.2 Afwijking bebouwde oppervlakte bijgebouwen (nieuwbouw)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#), teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', kan een grotere bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan tot een totaal maximum van 150 m².
- b. Er zijn in totaal niet meer dan 4 bijgebouwen toegestaan.

5.3.3 Afwijking situering voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 5 lid 2.5](#) 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.

5.3.4 Grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.3](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) 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 1.1 sub c](#) 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. Als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- f. Het realiseren van paardenbakken;
- g. Het parkeren van vrachtwagens.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient te worden voorzien in de inrichting en instandhouding van groenvoorzieningen overeenkomstig het beplantingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1.2](#) voor het toestaan van een grotere oppervlaktemaat voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf en tevens toestaan dat een andere gebruiker de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit ontplooit, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De afwijking betreft uitsluitend het gebruik van de ruimte ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';

- b. De niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) mag uitsluitend in pandig gerealiseerd worden met een maximum vloeroppervlakte van 250 m².
- c. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning aangeduid met 'specifieke vorm van wonen - met kantoor verbonden' ook de bedrijfsmatige of beroepsmatige activiteit ontplooit;
- d. Het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- 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 Afwijking paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 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 afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan.

5.5.3 Afwijking 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 6;
- 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 Verbodsbepaling

Niet toegestaan is, zonder omgevingsvergunning, het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”.

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 Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning

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 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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 een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen 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 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 voldoende is vastgesteld;
 4. 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:
 - i. 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;
 - ii. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - iii. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 scheuren van grasland;
- i. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van lid [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen, en/of;

- a. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m², en/of ;
- b. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd, en/of ;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of ;
- d. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden

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 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 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 archeologisch deskundige.

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 niet worden gebouwd.

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

7.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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.

7.3.2 Uitzonderingen

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

- a. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², en/of ;
- b. Niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm, en/of ;
- c. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden

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 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 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.

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 vóór ten opzichte van de hieronder liggende enkelbestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

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

8.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzonderingen

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

- a. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m², en/of ;
- b. Niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm, en/of ;
- c. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden

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 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 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 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 Waterlopen

In verband met het toezicht en onderhoud van boezemwater en (hoofd)watergangen (beide bestemd tot "Water") mag er binnen de beschermingszone geen bebouwing worden geprojecteerd. Tot de beschermingszone voor boezemwater en hoofdwatertgangen, als bedoeld in de keur waterbeheer van de waterbeheerder, worden gerekend de stroken grond ter breedte van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenkant van de taluds. Voor alle andere watergangen geldt een breedte van 1 meter.

10.2 Geluidhinder verkeerslawaaï

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.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 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 aanduiding 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.

11.2 Molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduidingen "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m" gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element de volgende bepalingen:

11.2.1 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

11.2.2 Omgevingsvergunning

a. Vergunningplicht

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

b. Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

c. Verlening

De in a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in d opgenomen criterium.

d. Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
a. Het hebben of aanleggen van beplantingen die hoger wordt dan de 1 op 30 regel (de maximale hoogte mag niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de Kerkmolen in Molenaarsgraaf (adres Molenhoek 24), gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek) b. Het ophogen van gronden.	Indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het College van Burgemeester en Wethouders van Molenlanden aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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 Molenwaard 2018'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

12.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12 lid 1](#):

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 13 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%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 13 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 13 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 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.

13.2.4 Strijd met het voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 13 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenaarsgraaf, Graafdiijk-West 2 t/m 4'.