

Regels

bestemmingsplan “Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 05-10-2023

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPheulenslg1920BLG-VG01

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
3.1 Bestemmingsomschrijving	11
3.2 Bouwregels	12
3.3 Afwijken van de bouwregels	12
3.4 Specifieke gebruiksregels	13
3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	13
Artikel 4 Verkeer	16
4.1 Bestemmingsomschrijving	16
4.2 Bouwregels	16
Artikel 5 Wonen	17
5.1 Bestemmingsomschrijving	17
5.2 Bouwregels	17
5.3 Afwijken van de bouwregels	18
5.4 Specifieke gebruiksregels	19
5.5 Afwijken van de gebruiksregels	20
5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	23
6.1 Bestemmingsomschrijving	23
6.2 Bouwregels	23
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	23

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	25
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	25
7.2 Bouwregels	25
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	25
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4	27
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	27
8.2 Bouwregels	27
8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	27
Artikel 9 Waarde - Archeologie 5	29
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	29
9.2 Bouwregels	29
9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	29
Artikel 10 Waarde - Archeologie 8	31
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	31
10.2 Bouwregels	31
10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	31
Artikel 11 Waterstaat - Waterbergingsgebied	33
11.1 Bestemmingsomschrijving.....	33
11.2 Bouwregels	33
11.3 Afwijken van de bouwregels	33
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering	34
12.1 Bestemmingsomschrijving.....	34
12.2 Bouwregels	34
12.3 Afwijken van de bouwregels	34

3 Algemene regels	35
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 14 Algemene bouwregels	36
14.1 Milieu	36
14.1.1 Stiltegebied	36
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	37
15.1 Strijdig gebruik	37
15.2 Afwijken van de gebruiksregels	37
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	38
16.1 Molenbiotoop	38
16.2 Vrijwaringszone - dijk - 1	39
16.3 Wetgevingszone	39
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	40
17.1 Nutsvoorzieningen	40
17.2 Baggerdepots	40
Artikel 18 Overige regels	41
18.1 Parkeren	41
18.2 Afwijken	41
4 Overgangs- en slotregels	42
Artikel 19 Overangsrecht	42
19.1 Overangsrecht bouwwerken	42
19.2 Overangsrecht gebruik	42
Artikel 20 Slotregel	43

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20" van de Gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPheulenslg1920BLG-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis gebonden bedrijf

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

1.4 aan huis gebonden beroep

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

1.5 aanbouw

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

1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aanlegvergunning

aanlegvergunning en/of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

1.9 aanlegvergunning ten behoeve van slopen

aanlegvergunning ten behoeve van het slopen van een bouwwerk en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

1.10 agrarisch bedrijf

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

1.11 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;

1.12 archeologische waarden

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

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bed & breakfast

het verstrekken van logies met ontbijt;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.16 bestaand gebruik

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

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

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

1.19 boerderij(gebouw)

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

1.20 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;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 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;

1.24 burgemeester en wethouders

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

1.25 cultuurhistorische waarde

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

1.26 detailhandel

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

1.27 erf

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

1.28 extensief recreatief medegebruik

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

1.29 gebouw

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

1.30 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;

1.31 huishouden

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

1.32 kelder

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

1.33 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;

1.34 lawaaisport

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.35 midstay verblijf

tijdelijk verblijf in een woning tussen de vier maanden en maximaal twee jaar;

1.36 natuurwaarde

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

1.37 ontheffing

het afwijken door middel van een omgevingsvergunning;

1.38 paardenbak

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

1.39 recreatief medegebruik

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

1.40 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;

1.41 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 vrachtwagen

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

1.46 Wet geluidhinder

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

1.47 wonen

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning;

1.48 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk 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 goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 peil:

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

2.8 vloeroppervlak:

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

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 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. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- 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. 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. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:
 - 1. het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
 - 2. het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle water- en oevervegetaties, ruigten en grienden en amfibieën alsmede:
 - i. ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem" het beschermen van de aanwezige bodemkwaliteiten;
 - ii. ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied" het beschermen en versterken van de landschappelijke waarden alsmede het herstellen van de knotwilgbeplanting;
 - 3. het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazig slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik;
 - 4. behoud van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en structuren zoals woonheuvels, tiendwegen, hennepakkers, achterkaden en dijken, havelingen, eendenkooien, wielen en kleiputten.

- c. Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d, toegestaan in het gehele gebied.
- d. Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting van eigen producten wordt als bij het agrarisch bedrijf behorend nevenactiviteit aangemerkt, en kan derhalve worden toegestaan tot een capaciteit van 25.000 m³ per jaar.
- e. Per bedrijf mag maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak gebruikt worden voor het telen van maïs. Maïs mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2 m van de weg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in [artikel 3 lid 1](#).

3.2.2 Bouwwerken

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

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

3.2.3 Afwijkingenregeling

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking grotere bouwhoogte erf- en perceelsafscheidings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) teneinde voor erf- en perceelsafscheidings een grotere hoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erfafscheidings mogen niet visueel gesloten zijn;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;

- d. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel;
- d. wonen;
- e. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet.
- f. kamperen;
- g. het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- i. het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- j. het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- k. het realiseren van paardenbakken;
- l. complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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 5.4](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.5.2 Uitzonderingen

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

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

3.5.3 Verlening

De in [artikel 3 lid 5.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [artikel 3 lid 1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [artikel 3 lid 5.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

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

3.5.4 Schema aanlegvergunning

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. 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	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik 2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm)	1. het mag niet leiden tot inklinking; 2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
het graven en ophogen van de bodem	1. het mag niet leiden tot inklinking 2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 3. het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast.
het graven, dempen, vergroten of herprofilen van sloten en kleine oppervlaktewateren	1. indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasewaard/Vijfheerenlanden kan een aanlegvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1, dan gelden de volgende criteria: 2. het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 3. het mag niet leiden tot inklinking 4. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 5. er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden.
het aanbrengen van houtgewas	1. de karakteristieke openheid mag niet onevenredig worden aangetast. Dit criterium geldt niet ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied"; hier geldt als criterium dat het aanbrengen van houtgewas past binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasewaard/Vijfheerenlanden.
het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt buiten de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem"	1. de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het mag niet leiden tot inklinking.

het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem"	1. de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast.
het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied"	1. de activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg" een erftoegangsweg met maximaal 2 rijstroken;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

4.1.2 Waterhuishouding

Daar waar wegen en primaire wateren elkaar kruisen, zijn de gronden mede bestemd voor de waterhuishouding met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

4.2.2 Gebouwen openbare nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat lichtmasten en voorzieningen voor de verkeersgeleiding hoger mogen zijn.

4.2.4 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 oppervlakttes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

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. Waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. Behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- d. Een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 5 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 5 lid 1.1](#):

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot de maatvoering en situering van hoofdgebouwen dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Woningen zijn uitsluitend binnen de aanduiding "bouwvlak" toegestaan, met dien verstande dat aan- en uitbouwen zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" zijn toegestaan;
- b. 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;
- c. Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:
 1. de inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
 2. indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.
- d. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 m;
- e. Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

1. de voorgevel van de te herbouwen woning maximaal 15 m achter de voormalige voorgevelrooilijn wordt gesitueerd.
- f. Woningen dienen aaneengebouwd te worden.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Met betrekking tot de maatvoering en situering van bijgebouwen en overkappingen dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
- b. Ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m²;
- c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
- d. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
- b. De hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m;
- c. De hoogte van erfafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 m;
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

5.2.5 Afwijkenregeling

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2 sub b](#) en toestaan dat woningsplitsing van een bestaande woning plaatsvindt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw;
- b. De bebouwde oppervlakte van het voormalige boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- e. De splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- f. De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning;
- g. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 50 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 100 m² per woning;
- h. Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. Een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. De nieuwe woning is niet gelegen binnen een milieucirkel van één of meer agrarische bedrijven;
- l. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. Voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- n. De regels van dit artikel Wonen zijn na wijziging van overeenkomstige toepassing.

5.3.2 Ontheffing bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.3 sub b](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

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

5.3.3 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2 sub c](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De inhoud bedraagt niet meer dan 1.000 m³;
- b. De grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 5 lid 1](#) omschreven waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

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

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

- a. Het gebruik voor doeleinden zoals opgenomen in [artikel 5 lid 1](#), van de op een bouwperceel gerealiseerde of te realiseren bebouwing, is uitsluitend toestaan als de gronden landschappelijk worden ingericht conform het met rode kaders aangegeven onderdelen uit het Landschappelijk Inpassingsplan, dat als bijlage van de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen;
- b. De inrichting van gronden, zoals bedoeld onder a, moet zijn gerealiseerd uiterlijk 18 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op dit perceel is verleend en moet in stand gehouden worden;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde Landschappelijk Inpassingsplan indien:
 - 1. het een kleinschalige aanpassing betreft;
 - 2. wordt aangetoond dat de landschappelijke of ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

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

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

5.5.2 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 4;
- b. De bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. Detailhandel is niet toegestaan;
- e. De bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

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

5.6.1 Omgevingsvergunningplicht

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

5.6.2 Uitzonderingen

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

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

5.6.3 Verlening

De in [artikel 5 lid 6.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [artikel 5 lid 1](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [artikel 5 lid 6.4](#) de toetsingscriteria weergegeven.

Alvorens de vergunning wordt verstrekt, wordt door het bevoegd gezag eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

5.6.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"	Door de genoemde werken en werkzaamheden, dan wel door de daardoor direct hetzij indirect te verwachten gevolgen mogen geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Sloop van gebouwen wordt toegestaan in de volgende gevallen: - de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld; - de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven; - 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. Sloop van de gebouwen wordt tevens toegestaan in het volgende geval: er zoveel constructieve gebreken in of aan het gebouw aanwezig zijn, dat een klassieke restauratie, waarbij slechts niet meer functionerende onderdelen worden vervangen, niet meer haalbaar is. Ter afweging van het bovenstaande wordt een technische inspectie uitgevoerd door een ter zake deskundige.

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 volgende 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 verharden 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

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, en/of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m², en/of;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd, en/of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of;
- e. 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 archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning 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 volgende 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 100 m²;
 - iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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 2' 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 verharden 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.

7.3.2 Uitzonderingen

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, en/of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m², en/of;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd, en/of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of;
- e. 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 4

8.1 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.

8.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning 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 volgende 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 250 m²;
 - iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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 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 verharden 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.

8.3.2 Uitzonderingen

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 8 lid 2](#) in acht is genomen, en/of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², en/of;
- c. niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm, en/of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of;
- e. 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 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.

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

9.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 9 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 volgende 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 250 m²;
 - iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' 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 verharden 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 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

9.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 9 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 9 lid 2](#) in acht is genomen, en/of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m², en/of;
- c. niet dieper worden uitgevoerd dan 150 cm, en/of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 9 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 10 Waarde - Archeologie 8

10.1 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.

10.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 10 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 volgende 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 10.000 m²;
 - iii. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

10.3.1 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 verharden 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.

10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van [artikel 10 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 10 lid 2](#) in acht is genomen, en/of;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m², en/of;
- c. niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm, en/of;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, en/of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 10 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 11 Waterstaat - Waterbergingsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat – Waterberging" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor handhaving en ontwikkeling van de waterbergende functie van boezemlanden.

11.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming. Op de wateren zijn de gebodsbepalingen en verbodsbepaling en de onderhoudsverplichtingen volgens de Keur en Legger waterbeheer van de waterbeheerder van toepassing.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 11 lid 2](#) teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

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

- a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 12 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12 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 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Milieu

14.1.1 Stiltegebied

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

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

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.

15.2 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 15 lid 1](#) in die zin dat een woning mag worden gebruikt voor andere huisvestingsvormen in de vorm van midstay verblijf, mits tevens wordt voldaan aan voorwaarden opgenomen in de [Beleidsnotitie Arbeidsmigranten 2019 Molenlanden](#) of de rechtsopvolger hiervan.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Molenbiotoop

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

16.1.1 Bouwregels

Voor de bouwhoogte van nieuw op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m" mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van die molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

16.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 1.1](#) teneinde hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten, mits de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

16.1.3 Omgevingsvergunning

16.1.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder [artikel 16 lid 1.3.4](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

16.1.3.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 16 lid 1.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning danwel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. Welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

16.1.3.3 Verlening

De in [artikel 16 lid 1.3.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan het in d opgenomen criterium.

16.1.3.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan de ingevolge artikel 16 lid 1.1 toegestane bouwhoogte voor gebouwen; b. het hebben of aanleggen van beplantingen die hoger wordt dan de bouwhoogte die ingevolge artikel 16 lid 1.1 voor bouwwerken is toegestaan; c. 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 <i>door</i> het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

16.2 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 '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.

16.3 Wetgevingszone

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. "wetgevingszone – aanlegvergunning gevoelige bodem";
- b. "wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied";

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Nutsvoorzieningen

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

17.2 Baggerdepots

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van deze regels voor het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemmingen Natuur en Bos;
- b. De noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschaps- en natuurwaarden;
- f. Er vindt geen aantasting plaats van de waterstaatsdoeleinden.

Alvorens medewerking aan de ontheffing wordt verleend, wordt de waterbeheerder gehoord

Artikel 18 Overige regels

18.1 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, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

18.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 18 lid 1](#):

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 19 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 19 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

19.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 19 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 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.

19.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 19 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.

19.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 19 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.

19.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 19 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20".