

Regels

bestemmingsplan “Wijngaarden, Oosteinde 18”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-09-29

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPoosteinde18WGD-VG01

Auteur: TV

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden	9
3.1 Bestemmingsomschrijving	9
3.2 Bouwregels	10
3.3 Specifieke gebruiksregels	10
3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	10
Artikel 4 Bedrijf	13
4.1 Bestemmingsomschrijving	13
4.2 Bouwregels	14
4.3 Specifieke gebruiksregels	15
4.4 Afwijken van de gebruiksregels	16
4.5 Wijzigingsbevoegdheid	16
Artikel 5 Groen	17
5.1 Bestemmingsomschrijving	17
5.2 Bouwregels	17
Artikel 6 Wonen	17
6.1 Bestemmingsomschrijving	17
6.2 Bouwregels	18
6.3 Afwijken van de bouwregels	19
6.4 Specifieke gebruiksregels	19
6.5 Afwijken van de gebruiksregels	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	21

7.1 Bestemmingsomschrijving.....	21
7.2 Bouwregels	21
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	22
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4	23
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	23
8.2 Bouwregels	23
8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	24
3 Algemene regels	25
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 10 Algemene bouwregels	25
10.1 Afstand bebouwing tot wegen en waterlopen.....	25
10.2 Milieu.....	25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	25
11.1 Wetgevingszones.....	25
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	26
12.1 Nutsvoorzieningen	26
12.2 Baggerdepots.....	26
4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht.....	27
13.1 Overgangsrecht bouwwerken	27
13.2 Overgangsrecht gebruik	27
Artikel 14 Slotregel	28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Wijngaarden, Oosteinde 18 van de Gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPoosteinde18WGD-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 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;

1.10 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;

1.11 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 bedrijfswoning

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht;

1.15 bestand

bestand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

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

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 burgemeester en wethouders

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

1.24 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende 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;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 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.

1.28 gebouw

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

1.29 geurgevoelige objecten

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

1.30 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 kelder

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

1.32 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;

1.33 natuurwaarde

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

1.34 ontheffing

het afwijken door middel van een omgevingsvergunning;

1.35 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;

1.36 recreatief medegebruik

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

1.37 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;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 vrachtwagen

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

1.42 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;

1.43 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 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. (Hobbymatig) 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;
- 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 extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden

recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d., toegestaan in het gehele gebied, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.2 Bouwregels

De volgende bouwregels gelden:

- a. Op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in [artikel 3 lid 1](#);
- b. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegestaan;
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter;
- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt maximaal 2 meter;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6 meter;
- f. Het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- g. 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 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten;
- c. Detailhandel;
- d. Wonen;
- e. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet;
- f. Kamperen;
- g. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm);
- i. Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland;
- j. Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt;
- k. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in [artikel 3 lid 4.4](#) opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het onder [artikel 3 lid 4.1](#) 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.

3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in [artikel 3 lid 4.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een onafhankelijke terzake deskundige. Advies is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de genoemde waarden.

3.4.4 Vergunningsschema

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor v van de omgevingsver
Het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen.	1. Het aanbrengen de leidingen ma leiden tot onev aantasting van agrarische bela
Het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ² .	1. Het aanbrengen verhardingen d noodzakelijk te het kader van d agrarische bedrijfsvoering het recreatief medegebruik; 2. De waterhuis wordt niet onev aangetast; hie wordt advies ingewonnen bij waterbeheerde
Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm).	1. Het mag niet tot inklinking; 2. De waterhuis wordt niet onev aangetast; hie

	wordt advies ingewonnen bij waterbeheerder
Het graven en ophogen van de bodem.	1. Het mag niet tot inklinking; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenwichtig; het waterpeil wordt niet aangetast; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij waterbeheerder 3. Het verkavelingsplan mag niet onevenwichtig worden aangetast
Het graven, dempen, vergroten of herprofilen van sloten en kleine oppervlaktewateren.	1. Indien de werkzaamheden passen binnen afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard Vijfheerenland, wordt een omgevingsvergunning afgegeven Indien niet voldaan wordt aan het bepaalde onder 1, gelden de volgende criteria: 2. Het verkavelingsplan mag niet onevenwichtig worden aangetast 3. Het mag niet tot inklinking; 4. De waterhuishouding wordt niet onevenwichtig

	aangetast; hier wordt advies ingewonnen bij waterbeheerder 5. Er mag geen onevenredige aantasting van grasland vegeta oevervegetaties plaatsvinden;
Het aanbrengen van houtgewas.	1. Ter plaatse van aanduiding "wetgevingszon omgevingsverg overgangsgebied geldt dat het aanbrengen van houtgewas moet passen binnen afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasserwaard Vijfheerenland
Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied".	1. De activiteiten mogen geen onevenredige aantasting bete van de aanwezig landschaps- en natuurwaarden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ruitersportwinkel" een ruitersportwinkel;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met milieucategorie 1" dat behalve het daar genoemde niet-agrarische bedrijf, ook (overige) niet-agrarische bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 1 van de bij

deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede niet-agrarische bedrijven die daarmee naar aard en invloed op het milieu en woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn;

- c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - paardenbak" tevens een paardenbak met bijbehorend(e) bouwwerk(en) toegestaan;
- d. Waterhuishoudkundige doeleinden.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 4 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 4 lid 1.1](#):

- a. Maximaal 1 bedrijf is toegestaan;
- b. Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in [artikel 4 lid 1](#) toegestane bedrijvigheid, met inbegrip van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak met bijbehorende bijgebouwen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. De inhoud van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van bedrijfsgebouwen;
- c. Het gezamenlijk oppervlak van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan het 525 m²;
- d. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte, bouwhoogte" aangegeven goot- en bouwhoogte.

4.2.3 Bedrijfswoningen met bijgebouwen en overkappingen

Bedrijfswoningen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. De maximale inhoud van bedrijfswoningen bedraagt 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en inclusief een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil;

- c. De maximale goothoogte bedraagt ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" de aangegeven maximale goothoogte;
- d. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 50 m², in combinatie met oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 3 m;
- f. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 m;
- g. Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht.

4.2.4 Paardenbak

Paardenbakken dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Een paardenbak is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - paardenbak";
- b. Het maximale oppervlak van de paardenbak bedraagt niet meer dan 192 m²;
- c. Lichtmasten niet zijn toegestaan;
- d. De bouwhoogte van afrasteringen niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- e. De afstand van de paardenbak tot milieugevoelige objecten bedraagt ten minste 25 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. De maximale hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- c. De maximale hoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 m;
- d. De maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 m.

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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. Voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van grond en opstallen;
- b. Voor wonen, behoudens het wonen in de bedrijfswoning;
- c. Gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte;
- d. Voor een seksinrichting;

- e. Voor het realiseren van paardenbakken, behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - paardenbak".

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten - verkeersaantrekkende werking

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 4 lid 1.1 sub b](#) teneinde potentieel verkeersaantrekkende bedrijven toe te staan, die in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als "bedrijf toegestaan dmv ontheffing", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden, rekening houdend met de rustige woonomgeving en de waarden van het buitengebied:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeer- en parkeersituatie plaats;
- b. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.

4.4.2 Ontheffing bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 1](#) en [artikel 4 lid 3](#) 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.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een/de voormalige bedrijfswoning(en) voor wonen kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning(en) (inclusief het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- c. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning; bij sloop van de bovenmatige voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemd oppervlak van 50 m² worden verhoogd met 25% van het meerdere van het oppervlak van het te slopen gebouwen c.q. de te slopen gebouwen, met dien verstande dat het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen per woning, na bedoelde afbraak, niet meer dan 150 m² bedraagt;
- d. Een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- e. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- g. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

- h. Voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- i. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- j. De regels van de bestemming Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaart.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en water;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, water en ontsluitingswegen.

5.2 Bouwregels

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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. Een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 6 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 6 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden opgericht.

6.2.2 Woningen

Woningen dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Woningen, incl. aan- en uitbouwen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. De maximale goothoogte van de woning bedraagt ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" de als zodanig aangeduide goothoogte;
- d. De maximale inhoud van een woning, inclusief aan-, en uitbouwen, bedraagt 750 m³, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- e. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2 m.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij woning

De bijgebouwen en overkappingen bij de woning dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht;
- c. De maximaal bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt 75 m²;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" de gronden die niet tot de woning met aan- en uitbouwen behoren worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 470 m²;
- e. De maximale goothoogte van een bijgebouw en/of overkapping bij een woning bedraagt 3 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. De maximale bouwhoogte van erfscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- c. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2 meter;
- d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

6.2.5 Herbouw woning

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).

6.2.6 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, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ontheffing bebouwde oppervlakte bijgebouwen (sloopbonus)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.3 sub c](#) teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. 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.

6.3.2 Ontheffing grotere inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2 sub d](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
- b. De grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- 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.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inrichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 6 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein binnen de bestemming "Wonen" een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 6 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein binnen de bestemming "Wonen" een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan indien:
 1. Het een kleinschalige aanpassing betreft;
 2. Wordt aangetoond dat de landschappelijke/ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Ontheffing aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 1.1 sub a](#) en [artikel 6 lid 1.2 sub a](#) voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 30%, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de niet woonfunctie (aan huis gebonden beroep / bedrijf) niet meer mag bedragen dan 60 m²; 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.

6.5.2 Afwijking bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 6 lid 1](#) en [artikel 6 lid 4](#) ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

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

Artikel 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 verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen 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 in [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning 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 verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

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.

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 Afstand bebouwing tot wegen en waterlopen

10.1.1 Wegen

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

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

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

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

10.1.2 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 Milieu

10.2.1 Wet geluidshinder verkeerslawaa

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Wetgevingszones

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 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 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.

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, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in [artikel 13 lid 1.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1.1](#) 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 omgevingsvergunning 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 [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 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 'Wijngaarden, Oosteinde 18'.