

Regels

bestemmingsplan “Buurtschappen Giessenburg”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 14-02-2023

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

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Tuin	9
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	9
3.2 Bouwregels	9
Artikel 4 Water	10
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
4.2 Bouwregels	10
Artikel 5 Woongebied.....	11
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	11
5.2 Bouwregels	11
5.3 Specifieke gebruiksregels	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 1	13
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
6.2 Bouwregels	13
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	13
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4	15
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
7.2 Bouwregels	15
7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	15
Artikel 8 Waterstaat - Waterbergingsgebied	17
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
8.2 Bouwregels	17

8.3 Afwijken van de bouwregels	17
8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	17
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	18
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
9.2 Bouwregels	18
9.3 Afwijken van de bouwregels	18
3 Algemene regels	19
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 11 Algemene bouwregels	20
11.1 Overschrijding bouwgrenzen.....	20
11.2 Bestaande maten.....	20
11.3 Nutsvoorzieningen	20
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	21
12.1 Strijdig gebruik.....	21
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	22
13.1 Vrijwaringszone - dijk - 1	22
13.2 Overige zone - ondergronds railverkeer.....	22
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	23
14.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen	23
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	24
15.1 Waarde - Archeologie.....	24
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 16 Overgangsrecht.....	25
16.1 Overgangsrecht bouwwerken	25
16.2 Overgangsrecht gebruik	25
Artikel 17 Slotregel	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg' van de gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPbuurtschappenGSB-VG01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden beroepen

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

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 Besluit omgevingsrecht

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.12 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.

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

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze 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 bijgebouw

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

1.24 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.25 deskundige

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

1.26 detailhandel

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

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 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.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31 midstay verblijf

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

1.32 NEN

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

1.33 nutsvoorzieningen

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

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en met ten hoogste aan één zijde een wand.

1.35 peil

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

1.36 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.37 wonen

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning.

1.38 woning

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

1.39 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals erven, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

3.2 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 erfafscheidingen, inclusief toegangspoorten, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bruggen, dammen en kades;
- d. natuurvriendelijke oevers;
- e. waterberging;
- f. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

alsmede voor:
- b. het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kasteelbiotoop';
- c. garageboxen en/of opslagunits ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, erven, tuinen, paden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, toegangswegen, verharding, bruggen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Woningen, incl. aan- en uitbouwen

- a. woningen, incl. aan- en uitbouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. het maximum aantal wooneenheden mag ten hoogste middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden bedragen;
- c. uitsluitend zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- d. woningen dienen op een afstand van minimaal 2 meter uit de erfgrans te worden gebouwd;
- e. het oppervlakte van een woning mag ten hoogste 70 m² bedragen;
- f. de goothoogte van de woning mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van de woning mag ten hoogste 6 m bedragen;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen bij de woning bedraagt ten hoogste 3 m;

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. ten hoogste 50% van het bouwvlak, met uitzondering van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat:
 - 1. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 15 m² per bouwperceel bedragen, waarbij geldt dat bijgebouwen uitsluitend vrijstaand uitgevoerd mogen worden;
 - 2. het gezamenlijk oppervlak van overkappingen aan de woning mag ten hoogste 30 m² per bouwperceel bedragen;
 - 3. het bebouwd oppervlak van het bouwperceel mag ten hoogste 115 m² per bouwperceel bedragen.
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;

- d. in aanvulling op bovenstaande mogen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' tevens garageboxen, carports, overkappingen en/of opslagunits gebouwd worden, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen, carports, overkappingen en/of opslagunits mag ten hoogste 650 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van de garageboxen, carports, overkappingen en/of opslagunits mag ten hoogste 3,5 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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. als seksinrichting;
- d. als afhankelijke woonruimte (in vrijstaand bijgebouw);
- e. het parkeren van vrachtwagens.

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.

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 met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- 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 voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 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 voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien:
 1. het bouwplan is gelegen binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
 2. het bouwplan betrekking heeft op één 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 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;

- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- 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 over een grotere oppervlakte dan 30 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. gelegen zijn binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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 - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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 met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- 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 voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderszijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
 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 voor het bouwen voorschriften en beperkingen 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;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien:
 1. het bouwplan is gelegen binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
 2. het bouwplan betrekking heeft op één 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.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;

- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 250 m² of meer bedragen;
- 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 over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- 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 op het uitvoeringsverbod

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

- a. gelegen zijn binnen een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden';
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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 voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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 Waterstaat - Waterbergingsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterberging.

8.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2 sub c](#), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

8.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het dempen van watergangen.

8.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van [artikel 8 lid 4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, zoals in [artikel 8 lid 3](#) bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 8 lid 4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

9.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 9 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kademuren, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 9 lid 2 sub c](#), met inachtneming van het volgende:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen en funderingen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;

met dien verstande dat onder ondergeschikte onderdelen als bedoeld onder b in ieder geval niet wordt verstaan: trappenhuisen, galerijen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken.

11.2 Bestaande maten

- a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

11.3 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m².

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 25 m² en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- c. tot een gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval gerekend 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.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de regionale waterkering;
- b. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 - 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

13.2 Overige zone - ondergronds railverkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'ondergronds railverkeer' is in aanvulling op de ter plaatse geldende enkelbestemming tevens een ondergrondse spoorlijn ten behoeve van railverkeer toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor ondergeschikte bouwdelen, mits:

- a. de overschrijdingen mogen ten hoogste 2 m bedragen;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Waarde - Archeologie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van het bestemmingsplan 'Buurtschappen Giessenburg'.