

Regels

bestemmingsplan “Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-10-24

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel7aBKG-VG01

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Water	12
Artikel 6 Wonen	13
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2	15
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4	18
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	21
3 Algemene regels	22
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 11 Algemene bouwregels	22
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 16 Overige regels	27
4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 17 Overgangsrecht	28
Artikel 18 Slotregel	28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8 van de Gemeente Molenlanden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPabbekesdoel7aBKG-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden-bedrijf

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel;

1.7 aan-huis-gebonden-beroep

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

1.9 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.10 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen boomkwekerij, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

1.12 archeologisch onderzoek

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

1.13 archeologische waarde

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;

1.14 bebouwing

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

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.20 bed & breakfast

het verstrekken van logies met ontbijt;

1.21 bestaand

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

1.22 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;

1.23 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 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;

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag/woonlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder en zolder;

1.27 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

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

1.31 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;

1.32 carport/overkapping

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.33 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of architectuur;

1.34 dakkapel

een uitbouw op een hellend dakvlak;

1.35 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;

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten;

1.37 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.38 gebouw

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

1.39 gestapelde bebouwing

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.40 hoofdgebouw

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemmingen als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.41 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;

1.42 kelder

een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.43 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), en voor zover de woning in overwegende mate

zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.44 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.45 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.46 molen

inrichtingen bestemd en geschikt voor het benutten van wind- of waterkracht;

1.47 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.48 midstay verblijf

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

1.49 nutsvoorzieningen

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

1.50 ondergeschikte bouw(onder)delen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten, airco's, rookkanalen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;

1.51 perceel

de aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling;

1.52 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat;

1.53 recreatiewoning

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.54 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;

1.55 uitbouw

een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder)meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.56 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;

1.57 voorgevel

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

1.58 wonen

het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning;

1.59 woning

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

1.60 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 bebouwd oppervlak 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 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 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;

2.9 peil

de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein;

2.10 vloeroppervlak

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik van gronden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, erven, ontsluitingen, parkeervoorzieningen, water en groen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd. Waarbij geldt dat erfafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 2 meter hoog.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, met daarbij horende voorzieningen als waterhuishoudkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw én mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 70 m² per woning;
- g. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 60 m²;
- c. het is toegestaan om in een woning kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 3 sub a](#) en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende richtafstanden voor geluid, geur en veiligheid en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande bijgebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering, met een maximale gebruiksoppervlakte van 60 m²;
- d. het bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning.

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.

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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de 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 afdoende is vastgesteld;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

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 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;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de

archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige."

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.

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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de 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 afdoende is vastgesteld;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

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 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;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de

archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

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 deze 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, 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 het bepaalde in [artikel 9 lid 2 sub c](#) , met inachtneming van de volgende regels:

- 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 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
 1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
 2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

11.2 Hoogteaanduidingen

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot. Bedoelde goothoogte mag ook worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
- b. De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen.
- c. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:
 1. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 m;
 2. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
 3. van overkappingen 3 m;
 4. van lichtmasten 6 m;
 5. van overig straatmeubilair 4 m;
 6. van speelwerktuigen 4 m;
 7. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

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 15 m².

11.4 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op

het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

11.5 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, 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.

11.6 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.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bovenstaande indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

11.7 Toeglaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn 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 zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Huisvesting werknemers

12.1.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan 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.

12.1.2 Afwijking

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 12 lid 1.1](#) 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.

12.2 Parkeren

12.2.1 Omgevingsvergunning

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.

12.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 12 lid 2.1](#):

- 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.

12.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 geluidszone - industrie

De bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' is uitsluitend toegestaan, indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen dan wel de verleende hogere waarden.

13.2 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 gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde 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.

13.3 vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m

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

13.3.1 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.

13.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in [artikel 13 lid 3.1](#) teneinde hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten, mits de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

13.3.3 Omgevingsvergunning

13.3.3.1 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 volgende omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren:

- a. Het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan de ingevolge [artikel 13 lid 3.1](#) toegestane bouwhoogte voor gebouwen;
- b. Het hebben of aanleggen van beplantingen die hoger wordt dan de bouwhoogte die ingevolge [artikel 13 lid 3.1](#) voor bouwwerken is toegestaan;
- c. Het ophogen van gronden.

13.3.3.2 Uitzondering

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning dan wel 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.

13.3.3.3 Verlening

De in a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

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

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Dit artikel is niet van toepassing op [artikel 13 lid 3](#).

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

15.2 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verwijdering bestemmingsvlak

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.

Artikel 16 Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Abbekesdoel 7a-8'.