

Regels

bestemmingsplan “Noordeloos, Noordzijde 103-104”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2021-06-22

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPnoordzijde103NDL-VG01

Auteur: TV

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Tuin	12
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
3.2 Bouwregels	12
Artikel 4 Wonen.....	12
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
4.2 Bouwregels	13
4.3 Afwijken van de bouwregels	14
4.4 Specifieke gebruiksregels	15
4.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	15
Artikel 5 Wonen - 1.....	16
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	16
5.2 Bouwregels	16
5.3 Specifieke gebruiksregels	17
5.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 1	18
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
6.2 Bouwregels	18
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19
Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2	20
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
7.2 Bouwregels	20

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
Artikel 8 Waarde - Archeologie - 4	22
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	22
8.2 Bouwregels	23
8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	23
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie	25
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	25
9.2 Bouwregels	26
9.3 Nadere eisen.....	26
9.4 Afwijken van de bouwregels	26
9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	27
Artikel 10 Waarde - Landschap	28
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	28
10.2 Bouwregels	28
10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	28
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	28
11.1 Bestemmingsomschrijving.....	28
11.2 Bouwregels	28
11.3 Afwijken van de bouwregels	29
3 Algemene regels	30
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel.....	30
Artikel 13 Algemene bouwregels	30
13.1 Overschrijding bouwgrenzen.....	30
13.2 Herbouw woningen	30

13.3 Bestaande maten.....	30
13.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven	30
13.5 Nutsvoorzieningen	31
13.6 Ondergronds bouwen.....	31
13.7 Parkeren	31
Artikel 14 Algemene gebruiksregels.....	31
14.1 Algemeen.....	31
14.2 Parkeren	31
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	32
15.1 Vrijwaringszone - dijk - 1	32
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	32
16.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen.....	32
16.2 Baggerdepots.....	32
16.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente	33
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	33
17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen	33
17.2 Waarde - Archeologie.....	33
Artikel 18 Overige regels	34
18.1 Werking wettelijke regelingen	34
4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 19 Overgangsrecht.....	35
19.1 Overgangsrecht bouwwerken	35
19.2 Overgangsrecht gebruik	35
Artikel 20 Slotregel	35

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Noordeloos, Noordzijde 103-104 van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPnoordzijde103NDL-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 achtererf

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

1.8 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.

1.9 agrarische activiteiten bij wijze van hobby/hobbyboer

agrarische activiteiten, voornamelijk bij wijze van liefhebberij, niet zijnde bedrijfsmatig.

1.10 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 antenne-installaties

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast/gastenverblijf

het verstrekken van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs)woning of het hoofdgebouw.

1.16 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.17 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.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

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

1.27 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.

1.28 bijgebouw

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

1.29 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.30 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.

1.31 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.32 deskundige

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

1.33 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.

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.35 gebouw

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

1.36 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.39 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.40 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.41 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.42 kleinschalig kamperen

een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf of burgerwoning gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober, stacaravans zijn niet toegestaan.

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) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.44 kleinschalige horecagelegenheid

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

1.45 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.46 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.

1.47 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.48 NEN

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

1.49 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.

1.50 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.51 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.52 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.

1.53 recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

1.54 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.55 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.56 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.57 standplaats

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.58 voorgevel

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

1.59 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

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.

1.61 woning

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

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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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

3.2.1 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2', met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen maximaal 150 m² bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen maximaal 160 m² bedraagt;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m, tenzij met de aanduiding 'maximum goothoogte' anders aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, met uitzondering van toegangspoorten, mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders, inclusief toegangspoorten, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.2.3 Afwijkingenregeling

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- b. bed & breakfast/gastenverblijf, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. kleinschalig kamperen tot ten hoogste 15 standplaatsen, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m² en het gebruik van gronden ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 3.000 m² (binnen of aansluitend aan het bouwvlak);
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, paardenbakken, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. per bouwvlak mag één woning (inclusief aan- en uitbouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- b. de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) mag ten hoogste 850 m³ bedragen;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
 - 1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd dan wel;
 - 2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;
 - 3. het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. ten hoogste 50% van het bouwvlak, met uitzondering van het grondoppervlak van het hoofdgebouw, mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m² en met een maximale goothoogte van 3 m;
- b. bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende bouwregels:
 - 1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;

2. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
3. de paardenbak dient achter de bebouwing gerealiseerd te worden;
4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van groter oppervlak erfbebouwing bij sanering

Indien het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen groter is dan 75 m², kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 2.3 sub a](#) teneinde een groter oppervlak een erfbebouwing toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. ten minste 50% van de bebouwing dient gesloopt te worden;
- b. er ten hoogste 150 m² aan bebouwing teruggebouwd mag worden;
- c. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.3.2 Ten behoeve van bijgebouwen bij hobbyboeren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 2.3 sub a](#) teneinde een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak aan bijgebouwen mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- b. er dient 1,5 ha grond aanwezig te zijn bij het betreffende perceel waarop het bijgebouw aanwezig is.

4.3.3 Ten behoeve van woningsplitsing grote panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [artikel 4 lid 2.2 sub a](#), teneinde woningsplitsing in twee woningen toe te staan, ten behoeve van het behoud van deze panden, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van het te splitsen gebouw bedraagt ten minste 1.000 m³;
- b. de woningen na splitsing elk een inhoud van ten minste 400 m³ hebben;
- c. het aantal woningen na splitsing ten hoogste 2 bedraagt;
- d. de wijziging wordt toegepast indien de woningsplitsing bijdraagt aan het behoud of verbetering van het oorspronkelijke en eventueel cultuurhistorische waardevolle karakter van de bebouwing;
- e. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
- f. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m² per woning bedraagt ;

- g. de wijziging niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. als gevolg van de splitsing geen strijdigheid mag ontstaan met de volkshuisvestelijke belangen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak mag ten hoogste één toercaravan buiten gestald worden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#), teneinde ter plaatse van de bestemming Wonen de in tabel 4 met een 0 aangeduide nevenfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap wordt aangetoond;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. bij het inpassen van een nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- f. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende bewoner te worden uitgevoerd;
- g. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
- h. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- i. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.

Tabel 4 Nevenfuncties via afwijking

nevenfunctie	max. m2 aan bebouwing	max. m2 aan gronden	W
kano-, boot- of fietsenverhuur	100	-	0
theeschenkerij	100	500	0
kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij) in categorie 1a en 1b	100	500	X

van de Staat van Horeca-activiteiten;			
kleinschalige detailhandel (verkoop antiek en curiosa)	100	-	X
kleinschalig kamperen tot ten hoogste 25 standplaatsen	100	3.000 binnen of aansluitend aan het bouwvlak	X

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen en het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- alsmede voor:
- b. bed & breakfast/gastenverblijf, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m²;
 - c. kleinschalig kamperen tot ten hoogste 15 standplaatsen, voor zover het gebruik van bebouwing ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m² en het gebruik van gronden ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 3.000 m² (binnen of aansluitend aan het bouwvlak);
 - d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, paardenbakken, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. per bouwvlak mag één woning (inclusief aan- en uitbouwen) gebouwd worden, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is weergegeven;
- b. de inhoud van elk hoofdgebouw bedraagt ten minste 400 m³;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 m.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen 33 m²;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.2.4 Afwijkingenregeling

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

- a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak mag ten hoogste één toercaravan buiten gestald worden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassingsplan

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1](#), teneinde ter plaatse van de bestemming Wonen de in tabel 4.1 aangeduide nevenfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven

optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- b. bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap wordt aangetoond;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. bij het inpassen van een nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- f. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende bewoner te worden uitgevoerd;
- g. voor zover bebouwing wordt gebruikt voor de nevenfunctie, dient dit bestaande bebouwing te zijn.

Tabel 4.1

Nevenfunctie	Max. m ² aan bebouwing	Max. m ² aan gronden
kano-, boot- of fietsenverhuur	100	-
theeschenkerij	100	500

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;
- 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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 30 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.

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 van burgemeester en wethouders 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.

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. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 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.

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 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.

6.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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.

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. 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 voor een omgevingsvergunning

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.

7.3.4 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

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 bouwvergunning 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 bouwvergunning 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 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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 parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

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 voor een omgevingsvergunning

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.

8.3.4 Strafbbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 8 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen voor 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn bestemd voor:

- a. het behoud en waar mogelijk verbetering van de ruimtelijke en/of functionele kwaliteit en de versterking van de cultuurhistorische waarde (waaronder archeologische waarden) van de binnen het gebied aanwezige monumenten, beeldbepalende panden, gevelwanden, de landschappelijke en natuurlijke waarden en andere elementen en in samenhang daarmee van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte;
- b. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te kunnen versterken, zal bij de herinrichting van de openbare ruimte in ieder geval aandacht worden besteed aan:
 1. de profilering en indeling van de openbare ruimte alsmede het materiaalgebruik, hieronder mede begrepen straatmeubilair, dienen aan te sluiten op de cultuurhistorische karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht;
- c. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken, zal bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het beschermd dorpsgezicht aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:
 1. de hoofdgebouwen dienen bij herbouw zoveel mogelijk bij de aan de weg gelegen bebouwingsgrens te worden gesitueerd;
 2. de bouwvorm van een hoofdgebouw dient georiënteerd te zijn op de verkavelingsstructuur;
 3. bij de situering van bijgebouwen dient de openheid van het achterliggende veenweidegebied in belangrijke mate behouden te blijven;
 4. de vormgeving van de gevels alsmede de gevelindeling van gebouwen dient in belangrijke mate aan te sluiten op cultuurhistorische kenmerken in de vormgeving en gevelindeling van aangrenzende monumenten of beeldbepalende panden alsmede op het direct op het bouwplan aangrenzende deel van de gevelwand;
 5. de horizontale en verticale geleding van gebouwen en de daaraan eigen onderlinge samenhang dient in belangrijke mate aan te sluiten op de horizontale en verticale geleding van de overige gebouwen binnen een (gedeelte van de) gevelwand;
 6. de kapvorm en -richting van gebouwen dient in belangrijke mate te worden afgestemd op de binnen een gevelwand voorkomende kapvorm;
 7. in afwijking van hetgeen is bepaald in [artikel 5 lid 2.1 sub c](#), mag de goothoogte worden aangepast indien dit uit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is;
 8. de in diverse historische straten herkenbare opbouw en verloop in kavelgrootte alsmede de massa (hoogte, lengte en breedte) van de hoofdgebouwen, dient bij nieuwbouw te worden aangehouden als uitgangspunt voor de omvang van de bebouwing;
- d. teneinde de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken, dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke welstandsnota.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden gelden ten behoeve van de in [artikel 9 lid 1](#) bedoelde bestemming naast en mogelijk in afwijking van het bepaalde in de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een zadelkap of schildkap dan wel een gebroken kap waarvan de hellingshoek ten minste 45° en ten hoogste 70° bedraagt;
- b. indien bijgebouwen worden afgedekt met een schuine kap, dient de hellingshoek van deze kap ten minste 30° en ten hoogste 70° te bedragen;
- c. indien een aanbouw boven de muurplaathoogte van het hoofdgebouw uitkomt, dient de kapvorm en hellingshoek van de aanbouw gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw;
- d. voor zover niet plat wordt afgedekt dient, indien een aanbouw onder de muurplaathoogte van het hoofdgebouw uitkomt, de hellingshoek van de kap van de aanbouw minder dan 30° te bedragen in het geval van een lessenaarsdak en ten minste 30° en ten hoogste 70° indien het een zadeldak betreft;
- e. gevels of gedeelten van gevels van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover deze een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m² mogen niet anders dan in verweerbare materialen zoals baksteen, hout en natuursteen worden uitgevoerd;
- f. de schuine daken van hoofdgebouwen alsmede van aanbouwen of bijgebouwen voor zover deze een vloeroppervlak hebben van meer dan 6 m², moeten worden afgedekt met gebakken pannen of met riet;
- g. in schuine daken mogen dakkapellen worden aangebracht, met dien verstande dat:
 1. dakkapellen uitsluitend naast elkaar in één dakvlak mogen worden gebouwd;
 2. de hoogte van een dakkapel ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
 3. de breedte van een dakkapel ten hoogste 2,5 m mag bedragen;
 4. de afstand tussen de nok van het hoofdgebouw en de bovenkant van de dakkapel dient, loodrecht gemeten, ten minste 0,6 m te bedragen;
 5. de afstand van de dakkapel tot de zijgevel van het hoofdgebouw, de woningscheidende muur dan wel een andere dakkapel, ten minste 0,6 m dient te bedragen;
- h. onverlet het bepaalde onder g mag, indien het agrarische woningen of voormalige agrarische woningen betreft, de gezamenlijke breedte van de dakkapellen per dakvlak niet meer bedragen dan 20% van de breedte van de gevel;
- i. uitsluitend en voor zover bedoelde woningen uit meerdere wooneenheden bestaan wordt het onder h benoemde percentage verhoogd tot 30.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd om, voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen de op de verbeelding als 'Waarde - Cultuurhistorie', aangewezen gebieden, in het belang van de bescherming van de waarden die samenhangen met het rijksbeschermd dorpsgezicht nadere eisen te stellen, omtrent de toepassing van materialen als bedoeld in [artikel 9 lid 2 sub e](#), hun structuren, textuur en hun kleuren teneinde gevels of geveldelen meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, zoals genoemd in [artikel 9 lid 1](#).

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het gestelde in [artikel 9 lid 2 sub a](#), [artikel 9 lid 2 sub e](#) en [artikel 8 lid 2 sub f](#) voor zover daardoor de karakteristieken van het dorpsgezicht niet worden aangetast;
- b. het gestelde in [artikel 9 lid 2 sub g](#) teneinde grotere dakkapellen toe te kunnen staan, voor zover dit leidt tot behoud en/of versterking van de gevelindeling en de geleding van het betreffende pand;
- c. het verzoek tot afwijking wordt slechts verleend indien uit advies van de monumentencommissie blijkt dat voldaan wordt aan hetgeen gesteld onder a of b en dat de afwijking niet leidt tot aantasting van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht zoals genoemd in [artikel 9 lid 1](#).

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

9.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden die liggen binnen het op de verbeelding als 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegen gebieden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bestraten en verharden van de gronden voor zover de bestrating of verharding per perceel een groter oppervlak dan 10% van deze gronden of meer dan 15 m² beslaat;
- b. het geheel of gedeeltelijk aanbrengen van waterlopen of het vergraven, dempen of verruimen van reeds bestaande waterlopen, alsmede verwijderen of aanbrengen van kademuren, beschoeiingen of meerpalen;
- c. het bodemverlagen, afgraven of ophogen van de grond;
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen van gesloten drainagesystemen;
- f. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoeken naar bodemschatten.

9.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in [artikel 9 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. onderhoud en herstel van oeverbeschoeiingen betreffen;
- c. onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout betreffen;
- d. strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.5.3 Advisering over de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in [artikel 9 lid 5.1](#) en wordt uitsluitend verleend indien uit een advies van de monumentencommissie blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden, zoals genoemd in [artikel 9 lid 1](#) niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Waarde - Landschap

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in [artikel 10 lid 1](#) genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van [artikel 5 lid 2.4](#) zijn toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

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

10.3.1 Vergunningplicht

Op en onder de in [artikel 10 lid 1](#) genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning nieuwe verharding aan te brengen.

10.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in [artikel 10 lid 3.1](#) is niet van toepassing op het aanbrengen van verharding, indien:

- a. dit reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- b. aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt;
- c. de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 50% wordt verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 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.

11.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 11 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.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 11 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 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 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(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

13.2 Herbouw woningen

Algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

13.3 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 oppervlaktematens afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 en [artikel 13 lid 5](#) is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 en [artikel 13 lid 5](#) 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.

13.4 Afstand gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven

Onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald, dient ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden tussen landbouwbedrijven en gevoelige objecten:

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
minimumafstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

13.5 Nutsvoorzieningen

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

13.6 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.

13.7 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.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemeen

- het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan, behoudens ten behoeve van mantelzorg;
- het gebruik van bed & breakfast kamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 75 m² en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

14.2 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.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering;
- b. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

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 2 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.2 Baggerdepots

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke baggerdepots, met inachtneming van het volgende:

- a. de situering van een baggerdepot is niet toegestaan binnen de bestemming Natuur;
- b. de noodzakelijkheid van het baggerdepot wordt door de initiatiefnemer aangetoond;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. het gebruik dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- e. de natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving mag niet onevenredig geschaad worden;
- f. de waterstaatsdoeleinden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van de waterbeheerder aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.

16.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 13 lid 2](#) ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamente met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
- c. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 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 2 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

17.2 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.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regelingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Noordeloos, Noordzijde 103-104'.