



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Reparatieplan 2023 Buren

Gemeente Buren

Datum: 29 januari 2024

Projectnummer: 220111

ID: NL.IMRO.0214.Reparatieplan2023-BVA1

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Agrarisch - Niet-grondgebonden	15
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied	17
Artikel 6	Bedrijventerrein	21
Artikel 7	Centrum	23
Artikel 8	Groen	25
Artikel 9	Sport	26
Artikel 10	Verkeer	28
Artikel 11	Water	29
Artikel 12	Wonen	30
Artikel 13	Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1	33
Artikel 14	Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2	37
Artikel 15	Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 3	41
Artikel 16	Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1	45
Artikel 17	Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2	49
Artikel 18	Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3	53
Artikel 19	Waarde - Beschermd stads en dorpsgezicht	57
Artikel 20	Waterstaat - Beheerszone Watergang	58
Artikel 21	Waterstaat - Beheerszone Waterkering	59
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	60
3	Algemene regels	61
Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 24	Algemene bouwregels	61
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	65
4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 28	Overgangsrecht	67
Artikel 29	Slotregel	68

Bijlage

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **Plan:**

het bestemmingsplan 'Reparatieplan 2023 Buren' met identificatienummer NL.IMRO.0214.Reparatieplan2023-BVA1 van de gemeente Buren.

1.2 **Aan huis verbonden bedrijf:**

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.3 **Aan huis verbonden beroep:**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 **Aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens 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 **Achtererfgebied:**

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 **Agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 **Ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

- 1.9 Archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.
- 1.10 Bebouwd oppervlak:**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.
- 1.11 Bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 Bebouwingspercentage:**
het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.
- 1.13 Bed & breakfast:**
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor logies bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief of zakelijk verblijf.
- 1.14 Bedrijfsmatige exploitatie:**
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie van een recreatieterrein, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.
- 1.15 Bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.16 Bedrijfsvloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.17 Bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.
- 1.18 Bestaand:**
a bij bouwwerken:
bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een omgevingsvergunning
b bij gebruik:
het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omgevingsvergunning;
- 1.19 Bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.20 Bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

- 1.21 Bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.22 Bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.23 Bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.24 Bijgebouw:**
een gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, waarbij het bijgebouw vrijstaand dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw kan zijn uitgevoerd.
- 1.25 Bodemarchief:**
de in de bodem aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.
- 1.26 Bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.27 Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien twee bouwpercelen met de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.
- 1.28 Bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.29 Bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.30 Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct of indirect met de grond verbonden is, of die direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.31 Bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw.
- 1.32 Cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk, een werk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, dat werk of dat gebied heeft gemaakt.

- 1.33 Coffeeshop:**
een gelegenheid waar handel in, verkoop en gebruik van softdrugs plaatsvindt.
- 1.34 Containerteelt:**
het kweken van planten en bomen in potten.
- 1.35 Detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
Een internetwinkel of webwinkel wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten te bekijken en/of af te halen.
- 1.36 Dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
- 1.37 Erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.
- 1.38 Escortbedrijf:**
een bedrijf uitgeoefend door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.
- 1.39 Extensief dagrecreatief medegebruik:**
een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.
- 1.40 Gebouw:**
bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.41 Grondgebonden agrarisch bedrijf:**
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt en waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruit- en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs, ed) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden.

1.42 Grondgebonden agrarische productie:

de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de volle grond en de openlucht.

1.43 Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

1.44 Hoofdverblijf:

de verblijfplaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien een persoon gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar tenminste 2/3 van die tijd daar verblijft.

1.45 Huishouden:

elke bewoning van één of meer personen waarbij, voor zover het gaat om meer personen, de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid.

1.46 Huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.47 Kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.48 Kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.49 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie.

1.50 Kunststoftunnel:

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdichting van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.51 Landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot ruimtelijk beeld dat recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.52 Mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.53 Materieel:

al wat nodig is voor de uitvoering van een werk of bedrijf zoals gereedschappen, werktuigen en machines, geen bouwwerk zijnde en dat ten behoeve van dat werk of bedrijf naar behoefte verplaatst kan worden.

1.54 Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten.

1.55 Monument:

een bouwwerk of een werk dat van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde en dat als zodanig is opgenomen in de lijst van beschermde monumenten van rijk of gemeente, waardoor op het desbetreffende bouwwerk of werk de Erfgoedwet, respectievelijk de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing is.

1.56 Niet-grondgebonden agrarische productie:

de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten niet afhankelijk is van de bodem waarop de productie plaatsvindt, dan wel waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in gebouwen.

1.57 Nutsvoorzieningen:

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

1.58 Omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.59 Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.60 Perceel:

een aaneengesloten stuk grond met een bepaald doel of eigendom.

- 1.61 Perceelsgrens:**
de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.
- 1.62 Permanente bewoning**
het gebruiken van een onderkomen als hoofdverblijf.
- 1.63 Productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 1.64 Seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.65 Streekproducten:**
producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Buren of in direct aangrenzende gemeenten.
- 1.66 Teeltondersteunende voorziening:**
voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren.
- 1.67 Vloeroppervlak(te):**
de totale oppervlakte van de ruimten in een gebouw, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.
- 1.68 Voorgevel:**
de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- 1.69 Voorgevellijn:**
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen en het verlengde daarvan.
- 1.70 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, et cetera;
- 1.71 Webwinkel:**
het hobbymatig of bedrijfsmatig verkopen van goederen of aanbieden van diensten via internet, waarbij deze elders worden bezorgd of geleverd.

1.72 Woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

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, diepte van een bouwwerk:

afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 Inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 Oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.9 Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

2.10 Vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.11 Ondergeschikte bouwdelen

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische productie;
- b het weiden van dieren;
- c productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten;
- d extensief dagrecreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

- e wegen en paden;
- f parkeervoorzieningen;
- g watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h (erf)beplanting;
- i nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter, waarbij:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer dan 10 m² per bouwwerk mag bedragen, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten

De oppervlakte die wordt gebruikt voor productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.3.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming 'Agrarisch' wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik als volkstuin;
- b een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie;
- c de opslag van mest en kuilvoer buiten een bouwvlak;
- d de opslag van goederen en materieel in de openlucht buiten een bouwvlak;
- e be- en verwerking van agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 250 m²;

- f een gebruik voor detailhandel in streekproducten, voor zover dit gebruik meer draagt dan 50 m² per agrarisch bedrijf;
- g de plaatsing van kampeermiddelen.

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

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen;
- b het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
- c het dempen, graven, verbreden, verdiepen van waterpartijen, sloten en watergangen;
- d het vellen of rooien van houtgewas, met uitzondering van het vellen of rooien van fruitbomen;
- e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover het niet betreft wegen en paden ten behoeve van het normale agrarische gebruik.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a binnen een bouwvlak plaatsvinden;
- b het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

3.4.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als door de beoogde werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden en de natuurwaarden of de mogelijkheden tot herstel of ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 **Agrarisch - Niet-grondgebonden**

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor 'Agrarisch - Niet-grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a niet-grondgebonden agrarische productie, in de vorm van intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - b grondgebonden agrarische productie;
 - c bijbehorende voorzieningen en opslag;
 - d bijbehorende productiegebonden detailhandel;
 - e bijbehorende bewoning;
 - f landschappelijke beplanting.

4.2 Bouwregels

- 4.2.1 Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Niet-grondgebonden' mogen uitsluitend worden gebouwd:
- a bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bestemming;
 - b het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat, indien geen woning aanwezig is, maximaal één bedrijfswoning per volwaardig agrarisch bedrijf is toegestaan;
 - c bijgebouwen ten behoeve van de woning;
 - d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.
- 4.2.2 Bij de bouw van de in artikel 4.2.1 bedoelde bouwwerken, voor zover het betreft gebouwen, mag de afstand tot de perceelsgrens niet minder bedragen dan 5 m.
- 4.2.3 Bij de bouw van de in artikel 4.2.1 onder a bedoelde bedrijfsgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
- a de hoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- 4.2.4 Bij de bouw van de in artikel 4.2.1 onder b bedoelde bedrijfswoningen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
- a indien nog geen woning aanwezig is of indien sprake is van de vervanging van een bestaande woning, mag de woning uitsluitend in- of aanpandig met, dan wel op ten hoogste 5 m van een bedrijfsgebouw worden gebouwd;
 - b de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 - c de hoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- met dien verstande dat, indien de bestaande inhoud, hoogte of goothoogte groter respectievelijk hoger is, deze grotere of hogere maat maatgevend is.
- 4.2.5 Bij de bouw van de in artikel 4.2.1 onder c bedoelde bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:
- a per woning mogen niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd en mag het totale oppervlak van de bijgebouwen niet meer bedragen dan 75 m²;
 - b de hoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
 - c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

- 4.2.6 Bij de bouw van de in artikel 4.2.1 onder d bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
- a de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - b de hoogte van mest- en voedersilo's en bio-installaties mag niet meer bedragen dan 9 m;
 - c de wandhoogte van mestbassins mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - d de hoogte van vrijstaande antennemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - e de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 9 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, indien en voor zover:

- a niet reeds twee woningen aanwezig zijn;
- b de tweede bedrijfswoning aan een bestaande woning dan wel in- of aanpandig met, dan wel op ten hoogste 5 m van een bedrijfsgebouw wordt gebouwd;
- c vooraf op basis van een advies van een onafhankelijk landbouwkundig deskundige is gebleken dat de bouw van de woning noodzakelijk is voor de aard, de omvang en/of de continuïteit van de bedrijfsvoering;
- d de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming 'Agrarisch - Niet-grondgebonden' wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik voor productiegebonden detailhandel, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 50 m²;
- b de opslag van goederen en materieel in de openlucht, voor zover de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 4 m.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische productie;
- b het weiden van dieren;
- c grondgebonden agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' behoud en bescherming van het monument;
- e be- en verwerken van agrarische producten;
- f productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten;
- g bedrijfswoningen;
- h instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden;
- i extensief dagrecreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:

- j wegen en paden;
- k parkeervoorzieningen;
- l watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m (erf)beplanting;
- n tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- o nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b voor wat betreft het aantal bedrijfswoningen moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 5.3.1;
- c de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m²;

- c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 meter, waarbij:
 - 1 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
 - 3 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde niet meer dan 10 m² per bouwwerk mag bedragen, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag de bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 Bedrijfswoning

Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, waarbij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan.

5.3.2 Be- en verwerken van agrarische producten

De oppervlakte die wordt gebruikt voor het be- en verwerken van agrarische producten mag niet meer dan 200 m² bedragen.

5.3.3 Productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten

De oppervlakte die wordt gebruikt voor productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten mag niet meer bedragen dan 50 m².

5.3.4 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming 'Agrarisch - Oeverwalgebied' wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik als volkstuin;
- b een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie;
- c de opslag van mest en kuilvoer buiten een bouwvlak;
- d de opslag van goederen en materieel in de openlucht buiten een bouwvlak;
- e een gebruik voor de verwerking van agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 200 m²;
- f een gebruik voor productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 50 m² per agrarisch bedrijf;
- g het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg;
- h de bewoning van een bedrijfswoning uitsluitend door personen die niet werkzaam zijn op het bedrijf, waartoe de bedrijfswoning behoort;
- i de plaatsing van kampeermiddelen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 5.3.4 onder g voor tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten, als:

- a het bedrijf kan aantonen dat het aantal te realiseren logieseenheden is afgestemd op de eigen behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- b de huisvesting uitsluitend binnen een bouwvlak wordt gerealiseerd;
- c het geen huisvesting in stacaravans of andere kampeermiddelen betreft;
- d uitsluitend werknemers worden gehuisvest die bij het betreffende agrarisch bedrijf werkzaam zijn;
- e de huisvesting uitsluitend is voor werknemers die tijdelijk, dat wil zeggen maximaal negen maanden per jaar, bij het bedrijf werkzaam zijn;
- f er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- g er geen sprake is van permanente bewoning;
- h het vloeroppervlak per arbeidskracht minimaal 12,5 m² bedraagt;
- i de logieseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- j de huisvesting voldoet aan de eisen gesteld door de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of diens rechtsopvolger(s), aan te tonen door een certificaat;
- k een nachtregister wordt bijgehouden waaruit blijkt welke werknemers op het bedrijfsperceel gehuisvest zijn;
- l voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- m het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- n het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- o de in de omgeving aanwezige functies en waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen;
- b het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
- c het dempen, graven, verbreden, verdiepen van waterpartijen, sloten en watergangen.
- d het vellen of rooien van houtgewas, met uitzondering van het vellen of rooien van fruitbomen;
- e het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover het niet betreft wegen en paden ten behoeve van het normale agrarische gebruik.

5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a binnen een bouwvlak plaatsvinden;
- b het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

5.5.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als door de beoogde werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden en de natuurwaarden of de mogelijkheden tot herstel of ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 **Bedrijventerrein**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;

Met de daarbij behorende:

- b bestaande bedrijfswoningen;
- c groenvoorzieningen en (erf)beplanting;
- d nutsvoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen;
- f tuinen en erven;
- g watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h wegen en paden.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e indien de bedrijfswoning een geheel vormt met de bedrijfsbebouwing gelden de regels voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;

- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van de gronden, gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens en het verlengde daarvan, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht;
- b een gebruik van de overige gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht, voor zover de hoogte daarvan meer bedraagt dan 4 m;
- c een risicovolle bedrijfsactiviteit zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- d een gebruik voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- e de opslag van consumentenvuurwerk;
- f een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 6.1 voor bedrijfs- of productiegebonden detailhandel, waarbij:

- a maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m² per bedrijf gebruikt mag worden voor detailhandel;
- b er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is.

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b dienstverlening;
- c bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d wonen in woningen;
- e aan huis verbonden beroep en bedrijf;

Met de daarbij behorende:

- f groenvoorzieningen en (erf)beplanting;
- g nutsvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen;
- i tuinen en erven;
- j watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k wegen en paden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b het bebouwingspercentage van de gronden mag niet meer dan 50% mag bedragen;
- c bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij:
 - 1 een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot;
 - 2 de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - 3 de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 4 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;

- c de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 **Groen**

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;

Met daarbij behorende:

- b in- en uitritten;
- c nutsvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e voet- en fietspaden;
- f watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Omgevingsvergunning parkeervoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 8.1 voor de aanleg en het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen als:

- a de parkeervoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn om de parkeerdruk ter plaatse te ondervangen;
- b geen onevenredige belemmering voor de verkeersstromen ter plaatse ontstaat;
- c geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse ontstaat;
- d het parkeren niet doeltreffend op eigen terrein van woningen, of andere functies waar het parkeren bij behoort, gerealiseerd kan worden;
- e er geen onevenredige aantasting van een structurele groenvoorziening ontstaat;
- f voor zover het verhard oppervlak toeneemt, aangegeven wordt op welke wijze wordt voorzien in compenserende maatregelen voor hemelwaterinfiltratie/-berging.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sport- en speelvelden;
- b bijbehorende voorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' behoud en bescherming van het monument;
- f ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g ondergeschikte horecavoorzieningen ten dienste van deze functie.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Sport' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a kantines, kleedruimtes en ruimten voor beheer, bergingen en sanitaire voorzieningen;
- b tribunes;
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en infiltratie van hemelwater;
- d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen en (keer)- muren, toestellen voor sport en spel, zitbanken, reclameborden, scoreborden, lichtmasten, verkeers- en verwijsborden, dug-outs en ballenvangers.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 9.2.1 onder a genoemde gebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

9.2.3 Tribunes

Voor het bouwen van de in artikel 9.2.1 onder b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, t.b.v. de waterhuishouding

Voor het bouwen van de in artikel 9.2.1 onder c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

9.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 9.2.1 onder d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 15 m en de bouwhoogte van ballenvangers niet meer mag bedragen dan 8 m.

9.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden bebouwing met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

9.3.3 Criteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale hoofdvorm van de bebouwing;
- b de monumentale hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c de monumentale hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

9.3.4 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.3.1 kan alleen worden verleend indien, gehoord de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gebleken dat hierdoor monumentale en cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d afwateringsdoeleinden;
- e buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f nutsvoorzieningen;
- g speelvoorzieningen;
- h ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a terreinafscheidingen en (keer)muren;
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- c weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- d bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de bouwhoogte van de in artikel 10.2.1 sub a genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b de bouwhoogte van de in artikel 10.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- c de bouwhoogte van de in artikel 10.2.1 sub d genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m².

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterpartijen, watergangen;
- b waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c vaarwegen;
- d bruggen;
- e aanlegsteigers;
- f waterberging;
- g oevers en oeverbeschoeiing;
- h extensief dagrecreatief medegebruik;
- i instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke en de natuurwaarden die eigen zijn aan waterpartijen, watergangen en bijbehorende oe-verzones;

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in woningen;
- b aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' behoud en bescherming van het monument;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' behoud en bescherming van het monument;
- e ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden;

Met de daarbij behorende:

- f groen- en speelvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen;
- i tuinen, erven en paden;
- j watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale grootte bouwperceel	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer dan 50% bedragen;
- c bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij:
 - 1 een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot, waarvan:
 - de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 2 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;

- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 **Specifieke gebruiksregels**

12.3.1 Aantal woningen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn woningen toegestaan en mag het aantal niet meer bedragen dan is aangegeven.

12.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van een gebruik voor mantelzorg;
- b een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel bij een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

12.4 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

12.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden bebouwing met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

12.4.3 Criteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale of karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b de monumentale of karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c de monumentale of karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

- d het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

12.4.4 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 12.4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gebleken dat hierdoor monumentale en cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 13 Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

13.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

13.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 50 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

13.2.2 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 13.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 13.2.2 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

13.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 13.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

13.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- d het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e het frezen en scheuren van grasland;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van drainage;
- i het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen, of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenten, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- m het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

13.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 13.2.1 van toepassing is;
- b tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
- c geen grotere oppervlakte dan 50 m² betreft;
- d reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- f worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i betrekking hebben op gronden waarvan op basis van een namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

13.3.3 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 13.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies van een archeologisch deskundige, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 13.3.3 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

13.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in of op de onder artikel 13.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de werken en werkzaamheden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

13.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

13.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 1':

- a te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1 ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 14 **Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2**

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

14.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

14.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

14.2.2 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 14.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 14.2.2 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

14.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 14.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

14.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- d het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e het frezen en scheuren van grasland;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van drainage;
- i het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen, of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenten, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;

m het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

14.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 14.2.1 van toepassing is;
- b tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
- c geen grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
- d reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- f worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

14.3.3 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 14.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies van een archeologisch deskundige, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 14.3.3 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

14.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in of op de onder artikel 14.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

14.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

14.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2':

- a te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1 ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 15 Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

15.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

15.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen tot de top waterbodemp;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 50 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

15.2.2 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 15.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 15.2.2 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

15.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 15.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

15.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het verrichten van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- c het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- d het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- e het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteën, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- f het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

15.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 15.2.1 van toepassing is;
- b tot de top van de waterbodem gaan;
- c geen grotere oppervlakte dan 50 m² betreft;
- d reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- f worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

15.3.3 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 15.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies van een archeologisch deskundige, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 15.3.3 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

15.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 15.3.1 kan slechts worden verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

15.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 3':

- a te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1 ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 16 Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

16.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

16.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 200 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

16.2.2 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 16.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 16.2.2 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

16.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 16.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

16.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het verrichten van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- d het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e het frezen en scheuren van grasland;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van drainage;
- i het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen, of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenten, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;

m het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

16.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 16.2.1 van toepassing is;
- b tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
- c geen grotere oppervlakte dan 200 m² betreft;
- d reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- f worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
- j voor diepwortelende beplantingen zoals vermeld in 16.3.1 onder f de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 30 centimeter onder maaiveld, minder dan 20% van de oppervlakte van het betreffende perceel bedraagt.

16.3.3 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 16.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies van een archeologisch deskundige, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 16.3.3 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

16.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 16.3.1 kan slechts worden verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

16.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

16.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 1':

- a te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1 ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 17 Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

17.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

17.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

17.2.2 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 17.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 17.2.2 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

17.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 17.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

17.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het verrichten van een opgraving als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze die in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid van de Erfgoedwet;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- d het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e het frezen en scheuren van grasland;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van drainage;
- i het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j Het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen, of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;

- l het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteën, verticale grondkeringen en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- m het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

17.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 17.2.1 van toepassing is;
- b tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
- c geen grotere oppervlakte dan 500 m² betreft;
- d reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- f worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
- j voor diepwortelende beplantingen zoals vermeld in 17.3.1 onder f de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 30 centimeter onder maaiveld, minder dan 20% van de oppervlakte van het betreffende perceel bedraagt.

17.3.3 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 17.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies van een archeologisch deskundige, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 17.3.3 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of

- b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

17.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 17.3.1 kan slechts worden verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

17.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

17.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2':

- a te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1 ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 18 Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

18.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

18.2.1 Bouwwerken

Binnen deze bestemming is voor bouwwerken een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig, tenzij:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter;
- d op basis van een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- e deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

18.2.2 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 18.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 18.2.2 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of
 - b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

18.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 18.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

18.2.4 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het verrichten van een opgraving als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze die in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid van de Erfgoedwet;
- c de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

18.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig:

- a het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- d het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e het frezen en scheuren van grasland;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van drainage;
- i het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het aanbrengen van verticale grondkeringen, of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;

- l het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteën, verticale grondkeren en het verwijderen en/of uittrekken van funderingspalen;
- m het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

18.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 18.2.1 van toepassing is;
- b tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan;
- c geen grotere oppervlakte dan 2.000 m² betreft;
- d reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- f worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- g mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- h voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- i betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens het college van burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
- j voor diepwortelende beplantingen zoals vermeld in 18.3.1 onder f de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 30 centimeter onder maaiveld, minder dan 20% van de oppervlakte van het betreffende perceel bedraagt.

18.3.3 Aanvraagvereisten

- 1 Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 18.1 genoemde bestemming:
 - a een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar schriftelijk advies van een archeologisch deskundige, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 2 Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 18.3.3 lid 1 sub c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgelegd in andere archeologische informatie; of

- b uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

18.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 18.3.1 kan slechts worden verleend als:

- a uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b uit een schriftelijk advies van de archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden; of
- c de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

18.3.5 Vergunningvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

18.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3':

- a te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1 ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 19 Waarde - Beschermd stads en dorpsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stads en dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

- a de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- b de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen, waaronder mede begrepen bestaande open ruimtes tussen de gebouwen;
- c de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

19.2 Bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande stedenbouwkundig beeld, voor zover betrekking hebbend op:

- a voorgevels;
- b goot- en bouwhoogte van de gebouwen;
- c de breedte en de indeling van de voorgevel van de gebouwen;
- d de dakvorm, dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
- e de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan situering, afmetingen en kapvormen van de bebouwing ten behoeve van:

- a de instandhouding en herstel van het stedenbouwkundig beeld;
- b de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving van de bebouwing;
- c de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het behoud van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

19.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning af te geven winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit omtrent mogelijke aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 20 Waterstaat - Beheerszone Watergang

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beheerszone Watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a bescherming en beheer van de naastgelegen watergang;
- b werkzaamheden in het kader van de verbetering van de naastgelegen watergang.

20.2 Bouwregels

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in artikel 20.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven overige bestemmingen, en uit een verklaring van de betrokken waterbeheerder is gebleken dat hierdoor waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 21 Waterstaat - Beheerszone Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a bescherming en beheer van de naastgelegen waterkering;
- b werkzaamheden in het kader van de verbetering van de naastgelegen waterkering.

21.2 Bouwregels

Op de in artikel 21.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in artikel 21.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven overige bestemmingen, en uit een verklaring van de betrokken waterbeheerder is gebleken dat hierdoor waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 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.

22.2 Bouwregels

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

- a uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 22.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m;
- c ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van artikel 22.2 onder c kan een omgevingsvergunning worden verleend als:

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

3 Algemene regels

Artikel 23 Anti-dubbeltelregel

23.1 *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.

23.2 *Bedrijfswoningen*

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag voor een bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen die als bedrijfswoning zijn gebouwd of in gebruik zijn geweest. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als bedrijfswoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 24 Algemene bouwregels

24.1 *Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten*

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 volgens de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte- en inhoudsmaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan de bouwregels bij de betreffende bestemming toestaan, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

24.2 *Parkeren*

24.2.1 Algemeen

- a Een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie- 381: Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen.
- b Indien de onder a. bedoelde kengetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

24.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.1 als:

- a het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande én het nieuwe gebruik;
- b aangetoond wordt dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, of;
- c aangetoond wordt dat op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik als seksinrichting;
- b gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.
- c gebruik van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg;

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 *Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

26.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangewezen voor de bescherming van het grondwater in verband met de winning van drinkwater in het nabijgelegen waterwingebied.

26.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, voorzover deze zijn toegestaan voor de in artikel 26.1.1 bedoelde, eveneens op de verbeelding voor deze gronden aangegeven, overige bestemmingen.

26.1.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' wordt onder strijdig gebruik in ieder geval gerekend een gebruik dat verontreiniging van het grondwater tot gevolg heeft waardoor gevaar kan ontstaan voor de openbare drinkwatervoorziening, dan wel uit andere hoofde het grondwater ongeschikt voor drinkwater kan maken.

26.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden ter verrichten welke direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van, van elders aangevoerde, grond, puin of afvalmaterialen.
- b Het artikel 26.1.4 onder a vervatte verbod geldt niet voor:
 - 1 werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
 - 2 werken en werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en bodemexploitatie;
 - 3 werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud van watergangen;
 - 4 werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- 5 werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en Wethouders is medegedeeld dat deze werken of werkzaamheden, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.
- c de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.1.4 onder a wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de bodem en/of het grondwater niet onevenredig worden verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard, hetzij door de hoeveelheid:
 - 1 uit een oogpunt van volksgezondheid, gevaar opleveren voor de agrarische productie en/of de grondwaterwinning;
 - 2 uit een oogpunt van natuurbescherming gevaar opleveren voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen.

26.2 Milieuzone - spuitvrije zone

26.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties.

26.2.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

26.3 Vrijwaringszone - dijk - 1

26.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering.

26.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd.

26.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 26.3.2 als:

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

26.4 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de waterkering.

26.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter

26.5.1 Aanduidingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.

26.5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op deze gronden niet hoger worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen;

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied);

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);

z = askophoogte = 20 m.

26.5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.5.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, als:

- a de windvang niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- b hierover een advies is verkregen van een molendeskundige.

26.5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen te planten met een uitgroeihogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 26.5.2 is toegestaan.

26.5.5 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- a de windvang niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- b hierover een advies verkregen van een molendeskundige.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 *Bed & breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen met bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast, als:

- a het een woning betreft, die tevens bewoond blijft;
- b de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft;
- c maximaal vier bed & breakfast appartementen voor in totaal acht personen worden gerealiseerd;
- d de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- f het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- g het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies.

27.2 *Evenementen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen.

27.3 *Grenzen en aanduidingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

- a het afwijken van bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak, als de afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2 m;
- b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, als afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- c het afwijken van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

27.4 *Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, als:

- a het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- b het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies;

27.5 Monumenten

27.5.1 Omgevingsvergunning herstel / herbouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de instandhouding, dan wel het herstel of de herbouw van bouwwerken, indien en voor zover dit noodzakelijk is om te voldoen aan het bepaalde in de Erfgoedwet of de Erfgoedverordening, en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gehoord en een positief advies heeft gegeven.

27.5.2 Bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het bouwen van bouwwerken op een erf dat behoort bij een Rijks- of gemeentelijk monument, mits:

- a de bouwwerken een meerwaarde geven aan de (het) aanwezige (ensemble van) monumentale bebouwing;
- b alle niet bij het monumentale karakter passende bebouwing wordt gesloopt;
- c de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gehoord en een positief advies heeft gegeven.

27.6 Omgevingsvergunning extra woning monument/ karakteristiek pand

Het bevoegd gezag kan, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de realisering van één extra woning, als:

- a de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat tevens is aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument overeenkomstig de Monumentenwet of de Erfgoedverordening, dan wel is aangeduid als karakteristiek en;
- b de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³.

27.7 Omgevingsvergunning extra woning

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor de realisering van één extra woning, als:

- a de extra woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woning met een grotere inhoud dan 1000 m³, en;
- b de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³.

27.8 Nutsvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

28.1.1 Algemeen

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,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

28.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 28.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 28.1.1 met maximaal 10%.

28.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 28.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 *Overgangsrecht gebruik*

28.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

28.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 28.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

28.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 28.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

28.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 28.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Reparatieplan 2023 Buren'.