BESTEMMINGSPLAN
PLATTEWEG 2 TERHOFSTEDE
REGELS

H1. Inleidende regels
Artikel 1. Begrippen
Artikel 2. Wijze van meten

H2. Bestemmingsregels
Artikel 3. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
Artikel 4. Wonen
Artikel 5. Waarde – Archeologie 3A

H3. Algemene regels
Artikel 6. Anti-dubbeltelregel
Artikel 7. Algemene afwijkingsregels
Artikel 8. Overige regels

H4. Slot- en overgangsregels
Artikel 9. Overgangsrecht
Artikel 10. Slotregel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Platteweg 2 Terhofstede' met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpplatteweg2-ON01 van de gemeente Sluis.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

1.6 aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

1.8 archeologisch deskundige
de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

1.9 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.10 archeologisch rapport
een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

1.11 archeologische waarde
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

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

1.13 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wabo.

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bodemingreep
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

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

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.22 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

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

1.26 couvert
servies- en bestekset voor één aan een eettafel aanzittende gast.

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

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

1.29 deskundige
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen aangaande een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening, zoals een archeologisch deskundige, landschapsdeskundige, milieudeskundige en natuurdeskundige.

1.30 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 extensieve dagrecreatie
niet - gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie, sporten en toestellen voor buitenfitness.

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

1.33 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie, afmetingen of functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 horeca
activiteiten in de vorm van het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.35 huishouden
een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.37 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, natuurobservatie, sporten en toestellen voor buitenfitness.

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

1.39 logies met ontbijt
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, gerund door de gebruikers van het betreffende perceel, waarbij een overnachting met ontbijt wordt aangeboden.

1.40 NED (nieuwe economische drager)
een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een voormalig agrarisch bedrijf met de bestemming Wonen-2, of als zelfstandige activiteit bij de bestemming Wonen mag worden ondernomen.

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

1.42 nevenactiviteit
niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een (voormalig) agrarisch bouwvlak.

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

1.44 opgraven/opgraving
de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.45 ophogen/ophoging
het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering wordt niet gezien als een ophoging.

1.46 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.47 peil
a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.48 showtuin met ontvangstruimte
nieuwe economische drager, waarbij op afspraak gasten worden ontvangen en door de tuin worden geleid, waar ook als ondergeschikte nevenactiviteit artikelen voor tuininrichting en tuindecoratie te koop worden aangeboden.

1.49 verstoren/verstoring
aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

1.50 Wabo
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

1.52 wonen
het gehuisvest zijn in een woning.

1.53 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstand
   de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.
b. bouwhoogte van een bouwwerk
   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
c. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
   tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.
d. 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;
   indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:
   - indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
   - indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.
e. 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.
f. oppervlakte van een bouwwerk
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
g. dakhelling
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
h. hoogte van een windturbine
   vanaf het peil tot aan de (rotor)as van de windturbine.
i. vloeroppervlakte
   de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
b. behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en nutsvoorzieningen;

waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de aangrenzende woonkernen.

3.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mag maximaal één gebouw of overkapping (schuilgelegenheid ten behoeve van kleinvee) worden gebouwd.
b. De schuilgelegenheid ten behoeve van kleinvee heeft een maximale oppervlakte van 50 m².
c. De goothoogte van de schuilgelegenheid ten behoeve van kleinvee bedraagt ten hoogste 4 meter.
d. De bouwhoogte van de schuilgelegenheid ten behoeve van kleinvee bedraagt ten hoogste 8 meter.
e. Op deze gronden mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
f. De bouwhoogte van erfafscheidingen ten behoeve van het extensief agrarische gebruik (afrasteringen) en drinkgelegenheden bedraagt ten hoogste 2 meter.
g. De bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter.
h. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8 meter.
i. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende:

a. De opslag van goederen, anders dan agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf, is niet toegestaan.
b. Opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 8 m is niet toegestaan.
c. Het huisvesten van seizoensarbeiders is niet toegestaan.
d. De opslag van dierlijke mest ten behoeve van handelsdoeleinden, is niet toegestaan.
e. Containervelden en bassins voor aquacultuur zijn niet toegestaan.
f. Het gebruik van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een aaneengesloten periode langer dan 8 maanden is niet toegestaan.
g. Het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan.
h. Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.
i. Verlichting door middel van het gebruik van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking, is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3 onder g ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevings-vergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van volksgezondheid.

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

<u>3.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning</u>

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
c. het aanleggen van drainage;

d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
e. het omzetten van grasland in bouwland.

3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod
Het verbod van 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. dienen ten behoeve van de verbetering van de landschapswaarden in het gebied.

3.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
De werken en werkzaamheden, zoals in lid 3.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden:
a. niet worden aangetast of;
b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.

3.5.4 Advisering
Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschapsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 3.5.3 wordt voldaan.

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' tevens een nieuwe economische drager in de vorm van een showtuin met ontvangstruimte;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' tevens een nieuwe economische drager in de vorm van een ontvangstruimte voor een culinaire beleving alsmede het bedenken en bereiden van culinaire gerechten en nieuwe foodconcepten en het telen van ingrediënten daarvoor;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemming hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, overkappingen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen
a. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd.
b. De goothoogte van hoofdgebouwen (woningen) mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte.
c. De bouwhoogte van hoofdgebouwen (woningen) mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte.
d. De inhoud van hoofdgebouwen (woningen) mag niet meer bedragen dat het op de verbeelding aangegeven maximum volume.

e. De oppervlakte van hoofdgebouwen (woningen) mag niet meer bedragen dat de op de verbeelding aangegeven maximum oppervlakte.
f. De goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
    1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 meter bedraagt;
    2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
    3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
    4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd.
b. Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevel van hoofdgebouwen worden gebouwd.
c. De maximale goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3,3 meter.
d. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 7 meter.
e. De afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 1 meter.
f. Indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 meter.
g. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en/of overkappingen met een maximum van 120 m².

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
    1. erfafscheiding: 2 meter
    2. antennes: 5 meter;
    3. speeltoestellen: 3 meter;
    4. openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
    5. vlaggenmasten: 10 meter;
    6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
b. in afwijking van het bepaalde onder artikel 4.2.3, sub a1 bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel, met in achtneming van het volgende:
a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
b. verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. medewerking wordt uitsluitend verleend indien de bijgebouwen en overkappingen in het landschap worden ingepast en met beplanting worden ingekleed; bij het verlenen van een omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag hierover advies aan een deskundige op het gebied van stedenbouw en landschap.

4.3.2 Erfafscheidingen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder b voor erfafscheidingen hoger dan 1 meter voor de voorgevel, met in achtneming van het volgende:

a. de bouwhoogte van de erfafscheiding mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
c. verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
d. medewerking wordt uitsluitend verleend indien de erfafscheiding passend is in het landschap en met beplanting wordt ingekleed.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden.
b. Woningen mogen enkel gebruikt worden voor permanente bewoning en als tweede woning.
c. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m².
d. Detailhandel is niet toegestaan.
e. Horeca is niet toegestaan.
f. In afwijking van het bepaalde onder e is het aanbieden van maximaal 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning toegestaan.
g. Het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien aangetoond wordt dat er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie.
h. het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien aangetoond wordt dat er voldoende parkeerruimte op het eigen terrein beschikbaar is.
i. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 2’ zijn per maaltijd in de ontvangstruimte maximaal 20 couverts voor een culinaire beleving toegestaan, waarbij per etmaal maximaal twee maaltijden mogelijk zijn.
j. Het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan.

4.4.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Bij het ontbreken van relevante normen voor specifieke activiteiten, wordt in de omgevingsvergunning een onderbouwing van het benodigde aantal parkeerplaatsen opgenomen.
c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 4.1 is alleen toegestaan mits de landschappelijke inpassing conform bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3A

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3A aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

5.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 1.000 m²;
b. het bepaalde onder artikel 5.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 5.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1.000 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

5.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 5.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;

b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan0,40 meter beneden het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m², of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld hebben van minder dan 1.000 m²;
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
b. Voor zover de in artikel 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 5.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3A', als bedoeld in artikel 5.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6. Antidubbeltelbepaling

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, waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 7. Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8. Overige regels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9. Overgangsrecht

<u>9.1 Overgangsrecht bouwwerken</u>
Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:
a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. 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;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

<u>9.2 Overgangsrecht gebruik</u>

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 10. Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan ‘Platteweg 2 Terhofstede'.