Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels TAM-Omgevingsplan

Heulenslag 40 Bleskensgraaf



Planstatus: ontwerp
Datum: 2025-06-24
Plan identificatie: NL.IMRO.1978.TAMheulenslag40-ON01
Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Algemene bepalingen 4

Artikel 1 Toepassingsbereik 4

Artikel 2 Algemene begripsbepalingen 4

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 4

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 8

2 Regels over functies en activiteiten 9

Artikel 5 Agrarisch 9

Artikel 6 Verkeer 11

Artikel 7 Water 12

Artikel 8 Wonen 13

Artikel 9 Waarde - Archeologie 17

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 19

3 Overgangsrecht 20

Artikel 11 Algemene bepalingen 20

Artikel 12 Overgangsrecht gebruik 20

Artikel 13 Overgangsrecht bestaande bouwwerken 20

Preambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de woningbouwplannen op het perceel Heulenslag 40 te Bleskensgraaf en de agrarische gronden aan de noordzijde van de Heulenslag (waarop het agrarisch bouwvlak is gelegen). Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Bleskensgraaf, sectie D, perceelnummers 107 (gedeeltelijk), 144 (gedeeltelijk), 154 en 178. De percelen 107 en 154 zijn meegenomen om de relatie-aanduiding tussen het zuidelijk en noordelijk bouwvlak te verwijderen.

Dit TAM-IMRO omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Voor dit TAM-omgevingsplan wordt vastgesteld, gelden de regels zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Graafstroom’, ‘Buitengebied Graafstroom 3e herziening’ en ‘Parapluherziening Buitengebied Graafstroom’, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Molenlanden. Deze regels, die op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie zijn aangewezen, verliezen zijn hun rechtskracht als dit TAM-omgevingsplan is vastgesteld.

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Heulenslag 40 Bleskensgraaf' waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer zoals NL.IMRO.1978.TAMheulenslag40-ON01 vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Algemene begripsbepalingen

Voor dit TAM-omgevingsplan gelden de begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de:

a. Bijlage II bij het omgevingsplan van de gemeente Molenlanden;
b. Bijlage I van de Omgevingswet;
c. Bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
d. Bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
e. Bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
f. Bijlage I van het Omgevingsbesluit;
g. Bijlage I van de Omgevingsregeling.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

In aanvulling op artikel 2 gelden voor de toepassing van het TAM-omgevingsplan 'Heulenslag 40 Bleskensgraaf' met identificatienummer NL.IMRO.1978.TAMheulenslag40-ON01 van de gemeente Molenlanden de volgende begripsbepalingen:

3.1 TAM-omgevingsplan

Tijdelijke alternatieve maatregel om een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan op te stellen met gebruikmaking van de IMRO-standaard;

3.2 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

3.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

3.5 Achtererfgebied
Erf achter de lijn die het hoofdgebouw (woning) doorkruist op 1 meter achter de voorgevel 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;

3.6 Archeologische waarden
De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

3.7 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

3.8 Bed & Breakfast
Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

3.9 Bedrijf aan huis
Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

3.10 Beroep aan huis
Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

3.11 Bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

3.12 Bijgebouw
Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

3.13 Bouwen
Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

3.14 Bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangewezen waar gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

3.15 Bouwwerk
Een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal, of ander materiaal die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of

indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren. Inclusief de daarvan deel uitmakende bouwwerk gebonden installaties;

3.16 Bouwwerk, geen gebouw zijnde
Een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel van een gebouw is;

3.17 Erf
Al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

3.18 Extensief recreatief medegebruik
Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen; bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.;

3.19 Functie
Een omschrijving van het gebruiksdoel of de status van een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie;

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

3.21 Grondgebonden veehouderij
Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

3.22 Hoofdgebouw
Een (deel van een) gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

3.23 Huishouden
Een persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

3.24 Kelder
Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil;

3.25 Maaiveld
Bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

3.26 Nutsvoorzieningen
Gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten

behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer;

3.27 Overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

3.28 Paardenbak
Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

3.29 Uitbouw
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

3.30 Voorgevel
De naar de aanduiding 'gevellijn' gerichte gevel van het hoofdgebouw geldt als voorgevel.

3.31 Woning/wooneenheid
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

4.1 Afstand tot de zijdelinge perceelsgrens

De kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

4.2 Bebouwd(e) oppervlak(te) van een perceel

De oppervlakte van alle op een perceel aanwezige bouwwerken tezamen.

4.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

4.4 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend.

4.5 Inhoud van een bouwwerk

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

4.6 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.

4.7 Peil

De gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

4.8 Vloeroppervlak

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

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Agrarisch

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties aangewezen als 'Agrarisch'.

5.2 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. De bedrijfsvoering van grondgebonden veehouderijen;
b. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;

alsmede:
c. Agrarisch gebruik van gronden;
d. Het hobbymatig houden van dieren;
e. Extensief recreatief medegebruik;
f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. Verkeerskundige voorzieningen.

5.3 Verboden activiteiten

De volgende activiteiten zijn verboden:

a. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
b. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten;
c. Detailhandel;
d. Wonen;
e. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken;
f. Kamperen;
g. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
h. Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (> 40 cm);
i. Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland;
j. Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt;
k. Het realiseren van paardenbakken;
l. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

5.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

5.4.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Op een locatie met de functie 'Agrarisch' is het verboden nieuwe bebouwing in de vorm van een gebouw of overkapping te bouwen, met uitzondering van schuilstallen zoals bedoeld in 5.4.3.

5.4.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter;
2. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 meter;
3. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter;

b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d., worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

5.4.3 Vergunningplicht schuilstallen voor het hobbymatig houden van dieren

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning schuilstallen te realiseren voor het hobbymatig houden van dieren.
b. Een omgevingsvergunning voor het realiseren van schuilstallen voor het hobbymatig houden van dieren wordt verleend als:
    1. Een schuilstal is gelegen op een afstand van ten hoogste 50 meter van het woonperceel
    2. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m^2;
    3. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
    4. Bij de schuilstal ten minste 3 hectare aaneengesloten grond behoort;
    5. De schuilstal niet leidt tot een aantasting van de landschappelijke waarden.
c. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van schuilstallen voor het hobbymatig houden van dieren worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    1. Gemaatvoerde situatietekening;
    2. Een tekening van de terreininrichting waaruit de inpassing in het aanwezige landschap blijkt.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties aangewezen als 'Verkeer'.

6.2 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Verkeer' aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. (Erftoegangs)wegen, straten en paden met een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;

alsmede:

b. Parkeervoorzieningen;
c. Straatmeubilair;
d. In- en uitritten;
e. Bermen en beplanting;
f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

Op een locatie met de functie 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de functie en openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Artikel 7 Water

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties aangewezen als 'Water'.

7.2 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Water' aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Alsmede:

b. Bruggen en andere waterstaatswerken;
c. Verkeer te water;
d. Taluds en natuurvriendelijke oevers.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

a. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van de waterbeheerder bouwactiviteiten uit te voeren;
b. Op een locatie met de functie 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de functie, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, stoepen en steigers worden gebouwd.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties aangewezen als 'Wonen'.

8.2 Toegelaten activiteiten

Op de voor 'Wonen' aangewezen locaties zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. Wonen (in woningen/wooneenheden);
b. Bij het wonen behorende activiteiten, zoals tuinen en erven;

Alsmede:
c. Beroepen en bedrijven aan huis;
d. Hobbymatig houden van dieren;
e. Bed & breakfast;
f. In- en uitritten en overige verkeersvoorzieningen;
g. Speelvoorzieningen;
h. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. Groenvoorzieningen, bermen en beplantingen.

8.2.1 Algemene regels over wonen

a. In één woning/wooneenheid woont slechts één huishouden;
b. In afwijking van het lid a kan in één woning anders dan door één huishouden worden gewoond, als dat uit de functie of functieaanduiding blijkt;
c. Voor de toepassing van deze regels geldt als één huishouden ook:
    1. Een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen; en
    2. Een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.

8.2.2 Algemene regels uitoefenen beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Een beroep of bedrijf aan huis wordt door de bewoner zelf uitgeoefend;
b. Het beroep of bedrijf aan huis wordt in de woonruimte of in een bijbehorend bouwwerk bij de woonruimte uitgeoefend;
c. De oppervlakte waarop het beroep of bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, is ten hoogste 60 m^2;
d. Het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
e. Op eigen terrein wordt voorzien in parkeerplaatsen.

8.2.3 Algemene regels hobbymatig houden van dieren

Het hobbymatig houden van dieren,waaronder tevens wordt verstaan het hobbymatig gebruik van paardenbakken, is toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Het hobbymatig houden van dieren, waaronder tevens wordt verstaan het hobbymatig gebruik van paardenbakken, vindt plaats op een minimale afstand van 25 meter van woningen van derden.
b. Bij het hobbymatig houden van dieren zijn lichtmasten niet toegestaan.

8.2.4 Vergunningplicht Bed & Breakfast

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een Bed & Breakfast als recreatie-activiteit te verrichten bij een woning;
b. Een omgevingsvergunning voor een Bed & Breakfast bij een woning wordt verleend als:
    1. Het aantal bedden ten hoogste 4 bedraagt;
    2. De bed & breakfast in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
    3. Op eigen terrein wordt voorzien in parkeerplaatsen;
    4. Er geen beperkingen optreden ten aanzien van bestaande milieuruimte van omliggende bedrijven.

8.3 Verboden activiteiten

De volgende activiteiten zijn verboden:

a. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
b. Detailhandel,
c. Verblijfsrecreatie;
d. Seksinrichting;
e. Parkeren van vrachtwagens.

8.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

8.4.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen/woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen/woningen gelden de volgende regels:

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw/woning te bouwen;
b. Een hoofdgebouw/woning mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
c. Per aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één woning/wooneenheid toegestaan;
d. De goothoogte van een hoofdgebouw/woning bedraagt maximaal 6 meter;
e. De maximale inhoud voor hoofdgebouwen/woningen bedraagt 850 m^3 inclusief aan- en uitbouwen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)', want daar geldt de maximum inhoud zoals op de verbeelding is weergegeven;
f. Een hoofdgebouw wordt met de voorgevel in de figuur 'gevellijn' of evenwijdig aan deze figuur gebouwd;
g. Onder een hoofdgebouw/woning is een kelder toegestaan, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud van het hoofdgebouw;
h. Herbouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten.

8.4.1.1 Aanvullende regels beeldkwaliteit

a. Naast de gestelde regels in 8.4.1 dient voor het ontwerp van de woningen in voldoende mate rekening te worden gehouden met de beeldkwaliteitscriteria in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan;
b. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient advies te worden ingewonnen bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, die toetst aan de regels van het beeldkwaliteitsplan en adviseert de gemeente Molenlanden;

Hardheidsclausule
Het beeldkwaliteitsplan geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan. Uitzonderingen op beeldkwaliteitseisen worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de aanvrager.

8.4.2 Vergunningplicht herbouw woningen buiten bestaande fundamenten

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te herbouwen buiten de bestaande fundamenten.
b. Een omgevingsvergunning voor de herbouw van een woning buiten de bestaande fundamenten wordt verleend als:
    1. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
    2. De herbouw leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
    3. Er wordt voldaan aan de milieuwaarden.

8.4.3 Beoordelingsregels voor het uitbreiden hoofdgebouw/de woning en bouw bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen voor het uitbreiden van het hoofdgebouw/woning en de bouw van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Het uitbreiden van het hoofdgebouw/de woning en de bouw bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, dat met de aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding is weergegeven;
b. Voor zover wordt gebouwd op een afstand van meer dan 4 meter van oorspronkelijke hoofdgebouw en voor zover het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding hoger is dan 3 meter:
    1. Wordt deze voorzien van een schuin dak;
    2. Is de goothoogte niet hoger dan 3 meter; en
    3. Wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken , met een hellingshoek van niet meer dan 55 graden, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 meter.
c. De oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied bedraagt niet meer dan:
    1. Bij een achtererfgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bebouwingsgebied;
    2. Bij een achtererfgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het achtererfgebied dat groter is dan 100 m^2; en
    3. Bij een achtererfgebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het achtererfgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2.

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 meter;
c. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 meter;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

8.4.5 Vergunningplicht paardenbakken

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een paardenbak of paddock te realiseren voor het hobbymatig of recreatief houden van paarden;
b. Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een paardenbak of paddock voor het hobbymatig of recreatief houden van paarden wordt verleend als:
    1. De paardenbak of paddock op een minimale afstand van 25 meter van woningen van derden ligt;
    2. Een paardenbak is maximaal 800 m^2;
    3. De afrastering van de paardenbak of paddock heeft een hoogte van maximaal 1,5 meter;
    4. De paardenpak of paddock leidt niet tot een aantasting van de landschappelijke waarden.
c. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een paardenbak of paddock voor het hobbymatig of recreatief houden van paarden worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    1. Gemaatvoerde situatietekening;
    2. Een tekening van de terreininrichting waaruit de inpassing in het aanwezige landschap blijkt.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties aangewezen als 'Waarde - Archeologie'.

9.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie' aangewezen locaties zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

9.3 Verboden activiteiten

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende activiteiten uit te voeren:

a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd of grondverstoringen worden uitgevoerd met een grotere oppervlakte en/of diepere graafdiepte dan in onderstaande tabel aangegeven;
b. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
c. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
e. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
f. Het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen, met uitzondering van ondergrondse leidingen ten behoeve van infrastructuur of openbare voorzieningen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
g. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
h. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. Het aanleggen van bos of boomgaard;
j. Het scheuren van grasland;
k. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

Tabel: Archeologische waarden

Categorie	Grens oppervlakte	Grens graafdiepte
1	30 m^2	30 cm
2	100 m^2	30 cm
7	500 m^2	30 cm
8	10.000 m^2	30 cm

9.4 Uitzonderingen

Het verbod van 9 lid 3 is niet van toepassing voor de volgende activiteiten:

a. De oppervlaktegrens zoals weergegeven in de tabel in 9 lid 3 niet wordt overschreden;
b. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
c. Naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
d. Bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r)van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
e. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
g. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.5 Archeologisch onderzoek

De omgevingsvergunning, zoals in 9 lid 3 bedoeld, wordt alleen verleend als met een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering'.

10.2 Functieomschrijving

De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen locaties zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende functies 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.

10.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

a. Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van de waterbeheerder bouwactiviteiten uit te voeren op de locaties aangewezen als 'Waterstaat - Waterkering';
b. Op een locatie met de functie 'Waterstaat - Waterkering' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

3 Overgangsrecht

Artikel 11 Algemene bepalingen

Als een activiteit zonder ontheffing of vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht en als gevolg van een wijziging van dit omgevingsplan voor die activiteit een verbod als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet van toepassing wordt, geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan een omgevingsvergunning van rechtswege, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals die werd verricht voor de inwerkingtreding van die wijziging van het omgevingsplan.

Artikel 12 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan is strijd is met het plan en bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip als bedoeld in het eerste lid voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip als bedoeld in lid a, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Overgangsrecht bestaande bouwwerken

a. Een bouwwerk dat als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan afwijkt van het plan en op het tijdstip van inwerkingtreding van die wijziging aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip bedoeld in lid a, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het omgevingsplan zoals dat luidde voorafgaand aan het tijdstip als bedoeld in het lid a, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.