Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Regels bestemmingsplan

‘Streefkerk, Nieuwe Veer 39’



Planstatus: vastgesteld
Datum: 2023-05-23
Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPnieuweveer39SKK-VG01
Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels 3

Artikel 1 Begrippen 3

Artikel 2 Wijze van meten 9

2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Agrarisch 10

Artikel 4 Tuin 13

Artikel 5 Wonen 14

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2 17

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4 20

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 7 23

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 8 26

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 29

3 Algemene regels 30

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 30

Artikel 12 Algemene bouwregels 30

Artikel 13 Algemene gebruiksregels 31

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 31

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 32

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 33

4 Overgangs- en slotregels 34

Artikel 17 Overgangsrecht 34

Artikel 18 Slotregel 34

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39' met identificatienummer NL.IMRO.1978.BPnieuweveer39SKK-VG01 van de Gemeente Molenlanden.

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

1.3 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.

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 de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

1.8 agrarisch bedrijf
Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. Akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. Grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
c. Intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. Glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
e. Sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
f. Fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. Bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;

h. Een paardenfokkerij.

1.9 antennedrager
Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 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.

1.11 archeologisch onderzoek
Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bed & breakfast
Het verstrekken van logies met ontbijt.

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

1.16 bedrijfsgebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of twee of meer met wanden omsloten ruimte vormt en in gebruik is ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bevi-inrichting
Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bevoegd gezag
Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

1.23 bouwen
Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies overeenkomstig de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

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

1.27 bouwperceelgrens
Een grens van een bouwperceel.

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

1.29 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.

1.30 buitenrijbaan/paardenbak
Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.31 consumentenvuurwerk
Vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

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

1.33 dagrecreatie
Activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend.

1.34 deskundige
Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie, landschap, natuur en/of archeologie.

1.35 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

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

1.37 dierenpension
Een tijdelijke opvangplaats voor huisdieren, waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld na vakantie.

1.38 erf- en terreinafscheiding
Een bouwwerk dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.

1.39 extensieve dagrecreatie
Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.40 garagebox
Een afsluitbare parkeerruimte die (meestal) in een parkeergarage is gelegen.

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

1.42 geluidsgevoelige objecten
Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

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

1.44 huishouden
Eén of meer personen die in vast verband samenleven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan.

1.45 kantoor
Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.46 karakteristiek
Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen welke opgenomen zijn op de Rijksmonumentenlijst of de gemeentelijke monumentenlijst.

1.47 kas
Een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
Activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.49 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
Voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.50 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.

1.51 levensloopbestendige woning
Een woning welke geschikt is (of zonder grote bouwkundige ingrepen geschikt gemaakt kan worden) voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden (of zonder grote bouwkundige ingrepen gerealiseerd kunnen worden) en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

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

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

1.54 nutsvoorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.55 opslag
Het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

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

1.57 paardrijactiviteiten
Het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.58 peil

a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. De kruin van de dijk voor gebouwen die binnen een afstand van 10 meter uit de kruin van de dijk zijn gelegen.

1.59 recreatief medegebruik
Gebruik van gronden gericht op (extensieve) dagrecreatie waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden.

1.60 volkstuinen
Gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.61 voorgevel
De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.62 voorgevelrooilijn
De lijn in het verlengde van de voorgevel of in het verlengde van de op de verbeelding aangegeven voorgevel.

1.63 Wgh-inrichtingen
Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.64 wonen
Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip woning.

1.65 woning
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. Ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 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.

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 vloeroppervlak

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1.8 lid b;
b. De instandhouding van het veenweidelandschap mede door de bescherming en het herstel van de in het plangebied aanwezige landschappelijke cultuurhistorische waarden;

Alsmede voor:

c. Extensief recreatief medegebruik;
d. Wegen, paden en verhardingen;
e. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde,

waaronder erf- en terreinafscheidingen, worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag maximaal 2 m bedragen;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van de gronden gelden de volgende bepalingen:

a. De teelt van maïs is niet toegestaan;
b. Paardenbakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 3 sub b ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. De paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;

b. In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak die wordt gerealiseerd ten behoeve van een (bedrijfs)woning binnen de bestemming 'Bedrijf' of 'Wonen' te situeren op gronden met de bestemming 'Agrarisch' direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen', mits door de aanvrager wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Bedrijf of Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
d. De paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub b;
e. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder d wordt voldaan;
f. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. Het gebruik van de paardenbak ten behoeve van de bestemming Agrarisch is toegestaan als recreatieve nevenactiviteit, het gebruik van een paardenbak ten behoeve van de bestemming Bedrijf of Wonen is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
h. De omvang van de paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m^2 per bouwperceel;
i. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
j. De hoogte van afrastering mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
k. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
l. Indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden vereisen vormt de afweging hierbij onderdeel van deze bevoegdheid tot afwijken en is geen aparte procedure voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden benodigd.

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

3.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. Het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
b. Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. Het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
d. Aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting;
e. 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.

3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 3 lid 5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. Het dempen van dwarssloten (breedtesloten) betreffen.

3.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub b, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap. Advies is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de genoemde waarden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', met inachtneming van het volgende:

a. Aanwijzing of realisering van gronden tot reservaats- of natuurontwikkelingsgebied dient plaatsgevonden te hebben;
b. Het gebied dient een oppervlak van meer dan 5 ha te hebben.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
b. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, perceelsontsluitingen, groen, parkeer- en verkeerskundige voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
c. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woningen' uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
c. Wegen, paden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
d. Tuinen en erven;
e. Bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

a. Woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

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

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a. Het aantal toegestane woningen per bouwvlak bedraagt één, tenzij met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
b. De maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 750 m^3;
c. De goothoogte van een woning mag maximaal 4 m bedragen;
d. De bouwhoogte van een woning mag maximaal 11 m bedragen;
e. Indien de woning en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand minstens 4 m te bedragen;
f. Indien de woning niet in de erfgrens wordt gebouwd, dient de afstand tot de erfgrens ten minste 2 m te bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. Ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m^2;
b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens vóór de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden.

c. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. Ter plaatse geldt geen maximale bouwhoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
b. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in ten einde het aantal woningen in het hoofdgebouw te vermeerderen, met inachtneming van het volgende:

a. De totale inhoud van het hoofdgebouw dat gebruikt wordt voor de woningsplitsing dient ten minste 1.000 m^3 te bedragen;
b. Het gebouw dient na woningsplitsing door één aaneengesloten dak afgedekt te blijven;
c. De extra wooneenheden dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

5.3.2 Ten behoeve van vergroten inhoud woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 5 lid 2.1 sub b ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat voor woningen inclusief aan- en uitbouwen, met inachtneming van het volgende:

a. De inhoudsmaat mag worden vergroot tot maximaal 1.000 m^3;
b. Van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.4 Specifieke gebruiksregels

Kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis zijn toegestaan tot een vloeroppervlak van 60 m^2 en uitsluitend in de bestaande bebouwing; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 5 lid 1 ten behoeve van het toestaan van een bed & breakfast, met inachtneming van het volgende:

a. Het aantal bedden bedraagt ten hoogste 4;
b. De bed & breakfast mag uitsluitend in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. Detailhandel is niet toegestaan;
e. De bed & breakfast dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
    2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m^2;
    3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. Het aanleggen van 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;
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
i. Het scheuren van grasland;
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6 lid 2 in acht is genomen en/of;
b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m^2 en/of;
c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd en/of;
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 en/of;
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 en/of;
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 en/of;
g. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en/of;
h. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
    2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m^2;
    3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. Het aanleggen van 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;
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
i. Het scheuren van grasland;
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen en/of;
b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m^2 en/of;
c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd en/of;
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 en/of;
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 en/of;
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 en/of;
g. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en/of;
h. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 7

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 7' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
    2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m^2;
    3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 7' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. Het aanleggen van 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;
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
i. Het scheuren van grasland;
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 8 lid 2 in acht is genomen en/of;
b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m^2 en/of;
c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd en/of;
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 en/of;
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 en/of;
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 en/of;
g. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en/of;
h. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 8 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 7' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 8

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 8' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

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

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 9 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
    2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m^2;
    3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
b. Het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. Het aanleggen van 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;
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
i. Het scheuren van grasland;
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

9.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 9 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 9 lid 2 in acht is genomen en/of;
b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m^2 en/of;
c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd en/of;
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 en/of;
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 en/of;
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 en/of;
g. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en/of;
h. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 9 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of indien het bevoegd gezag van oordeel is dat anderzijds in voldoende mate is aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie - 8' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 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.

10.2 Bouwregels

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

a. Op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 10 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag niet worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10 lid 2 sub b , met inachtneming van het volgende:

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

3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduiding, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. Tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
c. Andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.2 Herbouw (bedrijfs)woningen

Herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten.

12.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maat

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

12.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing;
b. De onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;

c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van het waterschap en de provincie.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
b. Het gebruik van bed & breakfast kamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.

13.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

13.2 Bijzondere woonvormen

Tot een gebruik in strijd met het onderhavige bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. Het gebruik van een (bedrijfs)woning voor de huisvesting van een groep personen die niet als huishouden is aan te merken, met uitzondering van het bestaande gebruik, in welk geval het bestaande gebruik tevens is toegestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Molenbiotoop

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

a. Binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. Binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
    1. De vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
    2. Toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;

d. Indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

14.2 Vrijwaringszone - dijk - 1

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. De bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. Het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

14.3 Vrijwaringszone - dijk - 2

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

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

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten met inachtneming van het volgende:

a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
c. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;

d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
e. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

16.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. De herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. De nieuwe situering van de (bedrijfs)woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
c. De herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
e. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Streefkerk, Nieuwe Veer 39'.