BESTEMMINGSPLAN ‘WIELSTRAAT 16 TE KAATSHEUVEL’

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

NL.IMRO.0809.BPWielstraat16-VA01

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Wielstraat 16 te Kaatsheuvel' voorziet in het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een (vervangende) vrijstaande grondgebonden woning met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 11 meter (één bouwlaag met kap) en een inhoud van maximaal 3.500 m³. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummers 651 en 45. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 december tot en met woensdag 31 januari 2024. Tijdens deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt.

2. ZIENSWIJZE

2.1.1 Ontvangen zienswijze

Van de volgende rechtspersonen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
[redacted]	29 januari 2024
[redacted]	
[redacted]	

De zienswijze is wel binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze wordt daarom inhoudelijk wel behandeld.

2.1.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de tabel hieronder staat een samenvatting van de zienswijze en onze reactie hierop. Vervolgens geven we de conclusie en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aan.

Naam indiener zienswijze

	Samenvatting	***Reactie***
1	Reclamant stelt dat het een categorie 3 ontwikkeling betreft, welke niet gelijk staat aan het kopen van een ruimte voor ruimte titel of een vergelijkbare investering. Er dient een waardevermeerdering ten opzichte van de huidige situatie te worden opgenomen.	Op basis van de regionale afspraken 'Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant' en de hieruit voortvloeiende gemeentelijke grondwaardenmethodiek is het verschil in grondwaardevermeerdering tussen de bestaande en beoogde situatie berekend. 20% van de waardevermeerdering dient hierbij te worden gecompenseerd. Aangezien onderhavig geval een categorie 3 ontwikkeling betreft, is landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Indien de benodigde investering niet volledig op of direct aansluitend aan het plangebied kan worden voldaan, wordt het bedrag in het gemeentelijke groenfonds gestort. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan d.d. 4 maart 2024 bedraagt de waardevermeerdering €205.238,-. 20% oftewel €41.047,60 dient te worden gecompenseerd. Van dit bedrag wordt €20.734,91 geïnvesteerd in landschappelijke compensatie. Het overige bedrag van €20.312,69 wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds.

2	Reclamant stelt dat de aanschaf van de grond voor inpassing/maatregelen geen fysieke maatregel is in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.	De aankoop van grond is inderdaad geen maatregel in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is een nieuwe berekening gemaakt waarbij uitsluitend de op te voeren kosten van fysieke maatregelen worden verrekend.
3	Reclamant vraagt zich af waarom er is gekozen voor het hakhoutbosje op een dergelijk plek. Waarom wordt niet gekozen voor het versterken van de bestaande bossingel achter de nieuwe woning?	Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuw landschappelijk inpassingsplan gemaakt waarbij aansluiting is gezocht op de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2040 Loon op Zand. In deze visie is onder andere een beknopte visie voor het Loons Hoekje opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in een visie op de openbare ruimte, percelen en bebouwing. Bij het nieuwe landschappelijke inpassingsplan is er o.a. voor gekozen om de bestaande bossingel achter de nieuwe woning te versterken.
4	Reclamant geeft aan dat in artikel 5.4.2 een voorwaardelijke bepaling is opgenomen voor de te slopen bebouwing. Deze bijlage ontbreekt nog.	Klopt, deze bijlage is per abuis niet opgenomen en wordt voor publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan toegevoegd.
5	Reclamant stelt dat artikel 4.3 in het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.68 lid 1 en/of 3.69 sub b onder 1 IOV, omdat er geen splitsing in meerdere woonfuncties mag plaatsvinden.	Het betreffende artikel wordt verkeerd geïnterpreteerd. Deze regeling is opgenomen omdat er bodemverontreiniging aanwezig is binnen een deel van de beoogde tuin- en woonbestemming. Om te borgen dat de verontreiniging wordt gesaneerd, is in de regels opgenomen dat gebruik van de gronden met een woonbestemming uitsluitend is toegestaan als deze milieu hygiënisch voldoen aan het beoogde gebruik oftewel als ze zijn gesaneerd. Deze regeling is eveneens opgenomen in artikel 5.2.3 van de woonbestemming. De regeling in artikel 4.3 maakt het dus niet mogelijk dat deze gronden, conform artikel 5 ‘Wonen’, mogen worden bebouwd en gebruikt.
6	Reclamant pleit voor een compactere woon- en tuinbestemming. De tuinbestemming omklappen naar achteren en de woning meer naar voren doet ook wat voor de beleving van de woning in het gebied.	In het verleden liep er een weg dwars door het plangebied waarbij er een woning aan de Zandberg heeft gestaan welke medio 1940 richting de Wielstraat is verplaatst (dit is ook omschreven in paragraaf 2.2.2 ‘Nieuwe situatie’ van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Bij de situering van de woning en toedeling van de bestemmingen is aansluiting gezocht op de bestaande en voormalige situatie. In het verleden heeft de gemeente Loon op Zand medewerking verleend aan de beoogde invulling van het plangebied. Het plan is op 24 januari 2023 tijdens het periodiek overleg tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Loon op Zand besproken. In het

		verslag van dit overleg zijn geen aantekeningen gemaakt over de situering van de woning of de wijze van bestemmen. Op basis van voorgaande en het vergevorderde stadium van de planvorming (bestemmingsplan, onderzoeken, ontwerp bouwplan etc. zijn gereed) vinden wij het niet reëel het plan op deze schaal te wijzigen. Tijdens het periodiek overleg tussen de gemeente en de provincie van 4 april 2024 is overeengekomen om de situering van de woning en de bestemmingen niet te wijzigen.
7	Reclamant geeft aan dat de regels voor de bescherming van het grondwater in het plan moeten worden opgenomen.	De door reclamant aangedragen regels van artikel 4 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Als dieper dan 3 meter onder maaiveld wordt gebouwd, zal B&W hier bij omgevingsvergunning van afwijken, met dien verstande dat vooraf positief advies is verkregen van het waterleidingsbedrijf.
8	Reclamant stelt dat een visie op het gebied concreter moet worden met een relatie met de GGA. Het plangebied ligt binnen 300 meter van Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen en ligt daarmee ook binnen de begrenzing van het GGA-gebiedsproces Loonse en Drunense Duinen. Dit gebied 't Loons Hoekje is wat 'verrommeld' en er komen steeds losse initiatieven vanuit de gemeente. Er is vaker gevraagd en aangedrongen om een lange termijnvisie voor het hele gebied van het Loons Hoekje.	Onlangs heeft de gemeente Loon op Zand de Omgevingsvisie 2040 Loon op Zand opgesteld. Deze visie heeft recentelijk als ontwerp ter inzage gelegen. In de omgevingsvisie is onder andere een visie voor deelgebied het Loons Hoekje opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in openbare ruimte, percelen en bebouwing. Onderhavige ontwikkeling sluit op basis van het aangepaste landschappelijk inpassingsplan aan op de ontwikkelingsvisie voor de openbare ruimte en percelen binnen deelgebied het Loons Hoekje. De beoogde bebouwing in de vorm van een riante vrijstaande villa is niet in lijn met de visie voor deelgebied het Loons Hoekje. Zoals hierboven aangegeven, heeft de gemeente ruimschoots voor aanvang van opstellen van de omgevingsvisie medewerking aan de beoogde invulling van het plangebied gegeven. Gezien de projectgeschiedenis, het vergevorderde stadium van het plan en het feit dat er ten tijde van uitwerking van onderhavig plan geen visie van het Loons Hoekje aanwezig was, is de gemeente Loon op Zand voornemens om het plan in deze vorm vast te stellen. Eventuele nieuwe ontwikkelingen

		dienen te passen binnen de Omgevingsvisie 2040 Loon op Zand.

Conclusie

1. Op basis van de regionale afspraken 'Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant' is een nieuwe berekening gemaakt. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan d.d. 4 maart 2024 bedraagt de waardevermeerdering €205.238,-. 20% oftewel €41.047,60 dient te worden gecompenseerd. Van dit bedrag wordt €20.734,91 geïnvesteerd in landschappelijke compensatie. Het overige bedrag van €20.312,69 wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds.
2. Bij het opstellen van de nieuwe berekening zijn uitsluitend de kosten van fysieke maatregelen opgevoerd.
3. De landschappelijke inpassing is zodanig aangepast dat deze aansluit op de Gebiedsgerichte aanpak (GGA's) voor deelgebied Loons Hoekje zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2040 Loon op Zand. Daarnaast is er o.a. voor gekozen om de bestaande bossingel achter de nieuwe woning te versterken.
4. De overzichtstekening van te slopen bebouwing wordt voor publicatie van het vastgestelde plan als bijlage bij de regels opgenomen.
5. Artikel 4.3 van de regels is verkeerd geïnterpreteerd en blijft gehandhaafd.
6. De situering van de woning en de bestemmingen blijft ongewijzigd. Dit is ook overeengekomen tijdens het periodiek overleg tussen gemeente en de provincie van 4 april 2024.
7. De door reclamant aangedragen regels van artikel 4 Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Toelichting:

- Algemeen: planbegrenzing op afbeeldingen is waar nodig aangepast omdat het perceel aan de Zandberg niet meer voor landschappelijke inpassing wordt ingezet en hierdoor niet meer bij het plangebied hoort.
- Paragraaf 3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is zodanig aangepast dat deze in lijn is met de IOV en het nieuwe landschappelijke inpassingsplan.

Regels:

- Bijlage 1 bij de regels is vervangen door een overzichtstekening van de te slopen bebouwing.
- Bijlage 2 bij de regels is vervangen door het aangepaste landschappelijk inpassingsplan met berekeningen.
- Artikel 10 wordt uitgebreid met de door reclamant aangedragen regels van artikel 4 Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.

Verbeelding:

- De plangrens wordt zodanig aangepast dat het perceel aan de Zandberg, welke in eerste instantie voor landschappelijke inpassing in aanmerking kwam, niet meer binnen de begrenzing van het plangebied ligt (zie opmerking onder Toelichting).

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Niet van toepassing.

Bijlage 1: Zienswijze [redacted] (geanonimiseerd)

Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Gemeente Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL

ONTVANGEN 29 JAN 2024

Gemeente Loon op Zand
2024.01248

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Wielstraat 16 Kaatsheuvel

Datum
29 januari 2024
Ons kenmerk
C2327484/5846134
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
Telefoon
Email
Bijlage(n)
1

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Wielstraat 16 Kaatsheuvel' ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Wielstraat 16 Kaatsheuvel voorziet in de wijziging van een agrarisch bouwblok met specifieke functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- natuurontwikkelingsgebied' in een woonbestemming.
Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied en binnen de aanduiding grondwaterbeschermingsgebied op grond van de Interim omgevingsverordening.

Vooroverleg
Er heeft vooroverleg plaatsgevonden via het invullen van een inventarisatieformulier op 10-10-2023. Daarnaast heeft er een enkele keer ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden over het initiatief.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet op 1 januari j.l. inwerking is getreden. Eerder is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum
29 januari 2024
Ons kenmerk
C2327484/5846134

Inhoudelijk standpunt
De ontwikkeling voorziet in de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Omdat de woonbestemming een uitzonderlijk royale omvang heeft en vanwege de ligging in het gebied 't Loons Hoekje, vraagt de onderbouwing van het plan nadere aandacht.
Hieronder gaan we daar nader op in.

Wonen

In beginsel is artikel 3.69 sub d IOV van toepassing welk artikel voorziet in de mogelijkheid om een agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming onder de voorwaarden van sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast is kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk op grond van artikel 3.9 IOV en de daarop gebaseerde regionale afspraken 'Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant'.

Ten aanzien van de regionale afspraken kwaliteitsverbetering landschap geldt dat het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning of burgerwoning tot 750 m^3 een categorie 1 ontwikkeling betreft waarvoor geen kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is.
Van een categorie 2 ontwikkeling kan worden gesproken (waarvoor alleen een landschappelijke inpassing noodzakelijk is) onder de volgende voorwaarden dat:

- het bestemmingsvlak met tenminste 70% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m^2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert

Wij constateren dat de woonbestemming een omvang krijgt van ca. 1.500 m^2 en de tuinbestemming een omvang krijgt van ca. 6.500 m^2, opgeteld gaat het dan over 8.000 m^2. Tevens wordt 3.500 m3 aan bouwvolume toegestaan. Gelet hierop, maakt dat hier sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. Hiervoor dient dus een berekening opgesteld te worden.

Uitgaande van het landschappelijk inpassingsplan en de berekening die wordt opgevoerd valt op, dat de aankoop van het stukje grond dat wordt ingevuld mee wordt gerekend bij de kwaliteitsverbetering van het landschap.
Dat betreffen geen fysieke maatregelen en deze kunnen niet meegenomen worden. Bovendien wordt in het landschapsinpassingsplan gesproken over een ruimte voor ruimte titel. Dat klopt niet, het gaat hier over waardevermeerdering.
Ook wordt benoemd dat een waterbergingsvoorziening aangelegd wordt: "deze dient als opvang van het hemelwater afkomende van de woning".
Dit onderdeel is noodzakelijk voor de ontwikkeling en kan niet voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ingebracht worden.
Het bosje dat aangevoerd wordt voor de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap lijkt willekeurig, er is geen sprake van Natuur Netwerk Brabant. Dit is onvoldoende onderbouwd.

Borging
In artikel 5.4.2. is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor landschappelijke inpassing en sloop van overtollige bebouwing, daarbij wordt verwezen naar bijlage 1 voor de te slopen bebouwing. Deze bijlage ontbreekt nog.

Ambtelijk vooroverleg
In het kader van het ambtelijk vooroverleg hebben we aangegeven dat er rekening gehouden dient te worden met GGA (Gebiedsgerichte Aanpak) doelen voor dit gebied 't Loons Hoekje. Ook hebben we erop gewezen dat het nodig is, dat er een visie komt voor dit gebied, voor die situatie, dat er meer soortgelijke aanvragen gaan worden ingediend of de gemeente soortgelijke ontwikkelingen ter plekke mogelijk wil maken.
In het bestemmingsplan wordt hier niet echt op ingegaan, waarom dit initiatief passend is, behalve dan dat de woning binnen de begrensde bebouwingsconcentratie ligt en dat het gepaard gaat met kwaliteitsverbetering. Dit is te beperkt. Het is nodig dat er een visie komt op dit gebied en de relatie met de opgave voor de GGA wordt gelegd.
In dat geval zal gemotiveerd moeten worden, in welke mate de ontwikkeling inclusief de landschappelijke inpassing een bijdrage levert aan de Visie en de doelen voor dit gebied (GGA).

Verkaveling /inpassing
Het bestemmingsvlak 'wonen' ligt een eind naar achter en de woning ligt daarmee niet volledig in lijn met de rest van de woningen aan deze zijde van de Wielstraat. Daarnaast ligt om de woning een tuinbestemming met een flinke omvang. Deze bestemming 'Tuin' is niet los te zien van de woning en is in feite een verlengde van de woonbestemming.
Dit valt ook wel op in de planregels: tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen; tuinpaden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen. Bovendien wordt in 4.3 mogelijk gemaakt dat (bij een voldoende milieu hygiënische kwaliteit van de bodem voor het beoogde gebruik) ook bebouwing ten behoeve van wonen opgericht kan worden. Dit artikel 4.3 is in strijd met artikel 3.68 lid 1 en/of artikel 3.69 sub d onder 1 IOV, omdat er geen splitsing in meerdere woonfuncties mag plaatsvinden.

De reden om de woning verder van de weg op te richten komt niet overeen met de argumentatie die wordt aangedragen. Het streven is namelijk de zichtlijnen van de woning te richten op de achterliggende tuin. Vanuit het beleven van het landschap wordt dat alleen maar meer zichtbaar als de woning naar voren komt te liggen, meer in lijn met de rooilijn. Bovendien komt er volgens het bestemmingsplan achter de woning geen tuin te liggen, die ligt er namelijk voor. Achter de woning blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' in stand, daar kan dus geen sprake zijn van een tuin. In de planregels is hiervoor overigens wel groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplanting opgenomen, maar dat kon nu ook al.

Grondwaterbescherming
Het plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied op grond van de IOV. Er is een 'milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied' (in artikel 10) en op de Verbeelding weergegeven. Maar in de planregels ontbreekt de noodzakelijke bescherming voor bouwen en gebruik.
In de bijlage tref je de vereiste bepalingen aan die nodig zijn voor de bescherming van de boringsvrije zone en voor de bescherming van grondwater. Deze bepalingen moeten straks ook in het Omgevingsplan vertaald worden voor deze de gebieden. Wij dringen erop aan hier rekening mee te houden conform artikel 3.11 en artikel 3.12 IOV.

Concluderend hebben we de volgende opmerkingen:
- Dit is een categorie 3 ontwikkeling, dat staat niet gelijk aan het kopen van een ruimte voor ruimte -titel of een vergelijkbare investering. Hier dient een berekening van de waardevermeerdering ten opzichte van de huidige situatie voor opgenomen te worden.
- aanschaf grond voor *inpassing/maatregelen* is geen fysieke maatregel in het kader van kwaliteitsverbetering landschap;
- Waarom wordt gekozen voor een hakhoutbosje op een dergelijke plek is niet duidelijk. Waarom wordt niet gekozen voor het versterken van de bestaande bossingel achter de nieuwe woning?
- In artikel 5.4.2. sub a is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor sloop van overtollige bebouwing, daarbij wordt verwezen naar bijlage 1 voor de te slopen bebouwing. Deze bijlage ontbreekt nog.
- Dit artikel 4.3 in het bestemmingsplan is in strijd met artikel met artikel 3.68 lid 1 en/of 3.69 sub d onder 1 IOV, omdat er geen splitsing in meerdere woonfuncties mag plaatsvinden.
- Wij pleiten voor een compactere woon- en tuinbestemming. De tuinbestemming omklappen naar achteren en de woning meer naar voren doet ook wat voor de beleving van de woning in het gebied;
- De regels voor de bescherming van het grondwater moeten in het plan opgenomen worden.
– Een visie op het gebied moet concreter worden met een relatie met de GGA.
Het plangebied ligt binnen 300 meter van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen, en ligt daarmee ook binnen de begrenzing van het GGA-gebiedsproces Loonse en Drunense Duinen. Dit gebied 't Loons Hoekje is wat 'verrommeld' en er komen steeds losse initiatieven vanuit de gemeente. Er is vaker gevraagd en aangedrongen om een lange termijn visie voor het hele gebied van het Loons Hoekje.

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum
29 januari 2024
Ons kenmerk
C2327484/5846134

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

3 Milieuzone – boringsvrije zone

3.1 Milieuzone – boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - boringsvrije zone zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. Het is verboden om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, als de diepte meer is dan 10 m beneden maaiveld.
2. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen aantasten.

4 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

4.1 Omschrijving

De voor 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag de verticale diepte van een bouwwerk niet meer dan 3 m onder maaiveld bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.2 onder a voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

a Verbod.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden of uitvoeren van boringen;
2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;

5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; constructies, installaties en apparatuur;
6. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

b Uitzonderingen.

Het in lid 11.4.4 onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

1. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid.

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.4 onder a wordt niet eerder verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van het waterwinbedrijf.