ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	4 december 2023
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.1714.BPKanaalwgDijkske-ON01
Auteur:	Adromi

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels....3
Artikel 1 Begrippen....3
Artikel 2 Wijze van meten....11
2 Bestemmingsregels....13
Artikel 3 Natuur....13
Artikel 4 Wonen....14
Artikel 5 Wonen - 1....19
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2....23
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie - 2....26
3 Algemene regels....29
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel....29
Artikel 9 Algemene bouwregels....29
Artikel 10 Parkeren....29
Artikel 11 Algemene gebruiksregels....30
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels....30
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels....31
Artikel 14 Geluid....34
Artikel 15 Overige regels....35
4 Overgangs- en slotregels....37
Artikel 16 Overgangsrecht....37
Artikel 17 Slotregel....37

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
het bestemmingsplan Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede van de gemeente Sluis;

1.2 Bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.BPKanaalwgDijkske-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 Verbeelding
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.BPKanaalwgDijkske-ON01;

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

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

1.6 Aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 Aankapping
een aanbouw waarbij de kap van het hoofdgebouw ononderbroken doorloopt; de hellingshoek van een aankapping kan afwijken van de hoofdkap;

1.8 Aan- of uitbouw
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;

1.9 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.

1.10 Achtergevel
de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

1.11 Achterste perceelsgrens
de kadastrale grens aan de achterzijde -de van de wegzijde afgekeerde grens- bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel van de weg zijn afgekeerd, wijst het bevoegd gezag een achterste perceelsgrens aan;

1.12 Afgewerkt bouwterrein
de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;

1.13 Afwijking bij omgevingsvergunning
een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan;

1.14 Archeologisch deskundige
de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;

1.15 Archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.16 Archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;

1.17 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.

1.18 Bebouwing
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.19 Bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.20 Bed & breakfast
een kleinschalige overnachtingsaccomodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

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

1.22 Bedrijf aan huis
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.23 Beleid parkeernormen
Het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis zoals dat is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of diens opvolger.

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

1.25 Bestaand
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

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

1.27 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 Bevi – inrichtingen
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.30 Bevoegd gezag
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

1.31 Bijgebouw
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 Bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.33 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.34 Bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.35 Bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.36 Bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.37 Bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.38 Cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en / of historische gaafheid;

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

1.40 Dakopbouw
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

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

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

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

1.44 Geluidsgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.45 Gevellijn
denkbeeldige dan wel op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.46 Hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.47 Huishouden
een samenlevingsverband dat wordt gevormd door een persoon of meerdere personen die:

a. eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste twee individuele personen;
b. een woongroep bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt;
c. ten hoogste vier individuele personen.

1.48 Kampeermiddelen
tenten, vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.49 Landschaps- en natuurdeskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden;

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 Kampeerseizoen
de periode van 1 januari tot en met 31 december.

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

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

1.54 Kleinschalig kampeerterrein
een terrein of plaats, gelegen op een (voormalig) agrarisch bouwvlak en/of op direct daaraan grenzende en volgens het bestemmingsplan Buitengebied als agrarische bestemde gronden, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van maximaal 25 standplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.55 Kleinschalige sportieve dagrecreatieve activiteiten
activiteiten gericht op een sportieve dagbesteding, die in omvang en publieksaantrekkende werking niet als grootschalig zijn aan te merken zoals in- en outdoor - sportactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld een klimmuur, tokkelen, touwbanen en mountainbiken.

1.56 Milieudeskundige
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieuhygiëne.

1.57 Monumentencommissie
een door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van deskundigen inzake monumenten en cultuurhistorische panden.

1.58 Natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

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

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

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

1.62 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.

1.63 Omgevingskwaliteit
kwaliteiten die van belang zijn voor een goede leefomgeving; bij de beoordeling van de omgevingskwaliteit worden tenminste de volgende aspecten in ogenschouw genomen: luchtkwaliteit, geur, geluid, lichtvervuiling, bereikbaarheid en veiligheid, bodem- en waterkwaliteit (waterbodems en grondwater daaronder begrepen), waterkwantiteit, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.64 Omgevingsvergunning
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo;

1.65 Omgevingswaarden
met omgevingswaarden zoals bedoeld in artikel 18 en 20 worden bedoeld de fysieke, van nature aanwezige, waardevolle kenmerken van het strand, de zee en de duinen; hierbij kan gedacht worden aan de specifieke begroeiing, openheid en hoogteverschillen.

1.66 Overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal één wand, waaronder begrepen een carport;

1.67 Parkeerbehoefte
Het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied;

1.68 Parkeergelegenheid
Een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn.

1.69 Peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
b. bij ligging in het water en voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen': het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.70 Perceelgrens
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

1.71 Planologische samenhang
van een planologische samenhang zoals bedoeld in artikel 4 lid 5 is sprake indien de woning en de bijgebouwen (schuur) zowel bestemmingsplanmatig als juridisch (dezelfde eigenaar) bijeen horen.

1.72 Praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.73 Ruimtelijke kwaliteitswinst
ruimtelijke meerwaarde die bestaat uit de inrichting van het erf, landschaps- en / of natuurontwikkeling, herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden of het vergroten van de toegankelijkheid van het agrarisch gebied ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

1.74 Seizoensgebonden standplaats
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij het kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, uitsluitend gedurende het kampeerseizoen.

1.75 Seksinrichting
het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of een verblijfsmiddel, verrichten van seksuele handelingen.

1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.77 Standplaats
een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.78 Voorgevel van een hoofdgebouw
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.79 Voorgevellijn
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.80 Voorste perceelsgrens
de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan;

1.81 Vrijstaand
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

1.82 Wabo
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.83 Waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke;

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

1.85 Wgh
de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

1.86 Wonen
het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet als hoofdverblijf;

1.87 Woning/wooneenheid
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.88 Wro
Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.89 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.

1.90 Zijdelingse perceelsgrens
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 De 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 De breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.5 De diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.6 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of het boeibord van de dakkapel(len) als hoogte aangemerkt;

2.7 De 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;

2.8 De 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;

2.9 Het bebouwde oppervlak

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
b. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
c. water en bijbehorende voorzieningen;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuurwaarden;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen en bermsloten, waterpartijen en duikers.

3.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of erfafscheidingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

3.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
f. het aanbrengen van drainage;
g. het uitvoeren van baggerwerkzaamheden en het storten en lozen van specie.

3.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 3 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. benodigd zijn voor de uitvoering van het natuurontwikkelingsplan voor de gronden, zoals vastgelegd in de bijlagen 1 en 2 bij deze regels.

3.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

a. niet worden aangetast of;
b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

3.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in artikel 3 lid 3.3 wordt voldaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonder gebouwen' geen gebouwen of overkappingen zijn toegestaan;
b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
c. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
d. per woning is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen toegestaan;
e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer bedraagt tenminste 40 m bij de volgende wegen;
    1. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
h. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de bestemming Verkeer van de overige wegen bedraagt tenminste 20 m;
i. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) /woning	4 m tenzij anders aangegeven	8 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 750 m³
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de minicamping	4 m	8 m	150 m²
paardenbak en / of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m²

erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

j. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
k. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
    1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
    4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub i voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van:

a. ten hoogste 200 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m²;
b. ten hoogste 250 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha;
c. ten hoogste 350 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor de realisatie van dierenverblijven op bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha;

met dien verstande dat:

d. het aangrenzende perceel ten dienste moet staan van de bestemming Wonen;
e. het bijgebouw binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd dient te worden.

4.3.2 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub e voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.3 Bouwen nabij de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub g voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen een afstand van 20 m tot de bestemming Verkeer, met in achtneming van het volgende:

a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg.

4.3.4 Nieuwbouw NED

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 voor het vervangend nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per woning, met inachtneming van het volgende:

a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van één NED waarbij het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan ten hoogste 250 m²;
b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien tenminste eenzelfde oppervlak bestaande gebouwen op het betreffende bouwvlak wordt gesloopt;
c. nieuwe gebouwen worden binnen het bestemmingsvlak gebouwd;
d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 4 lid 5.

4.3.5 Hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub i voor erfafscheidingen hoger dan 1 m voor de voorgevel, met in achtneming van het volgende:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
c. het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie;
d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;

f. bij een paardenbak en / of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
g. detailhandel is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor:
    1. een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 4, met dien verstande dat verblijfsrecreatie (groepsaccomodatie, 5 appartementen en 10 hotelkamers) zoals genoemd in bijlage 4 niet is toegestaan, mits:
        - op het perceel van oudsher meer dan 250 m2 aan bijgebouwen aanwezig is;
        - de ruimtelijke uitstraling en de perceelsgrootte van het perceel vergelijkbaar is met dat van een agrarisch bedrijf;
    2. overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 4, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 4 genoemde omvang;
c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 4 lid 3.4, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;
d. de NED of NED's zijn niet toegestaan in de woning;
e. de NED, of alle NED's tezamen op een bestemmingsvlak, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:
    1. de ruimtelijke uitstraling;
    2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;
    3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:
        - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;
        - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
f. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;
g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;
i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclamedoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;
j. ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 5;
k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;
m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;
n. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen met aan - huis - gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en, voor zover sprake is van een bestaande woning, de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen en producten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en herstel van de aanwezige molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
c. woningen worden vrijstaand gebouwd;
d. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden hoofdgebouwen binnen bouwvlakken gebouwd;
e. per woning is ten hoogste één paardenbak en / of stapmolen toegestaan;
f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van tenminste 3 m;
g. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	**goothoogte**	**bouwhoogte**	**oppervlakte/inhoud**
hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) /woning zonder aanduiding	4,5 m	10 m	ten hoogste 40% van het bouwperceel met een maximum van 1.000m³, tenzij een andere maximum inhoud is aangegeven op de verbeelding
bijgebouwen en overkappingen bij de woning	3,5 m	8 m	ten hoogste 60 m² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m², respectievelijk
			ten hoogste 90 m² indien het bouwperceel 500 m² of groter is, maar kleiner dan 5.000 m², respectievelijk
			ten hoogste 120 m² indien het bouwperceel 5.000 m² of groter is
paardenbak en / of stapmolen		2 m	ten hoogste 1.200 m²

erfafscheidingen voor de voorgevel		1 m	
erfafscheidingen elders		2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m	

j. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
k. voor de toepassing van artikel 1.69 (Peil) geldt dat het bouwvlak onmiddelijk aan de Kanaalweg is gelegen;
l. de goothoogte van woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
    1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak tenminste 0,5 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van de woning ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
    4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van de woning ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwen grotere bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub g voor het vergroten van de maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen ten behoeve van het stallen van (klein)vee of de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud van het aangrenzende perceel tot een gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen van:

a. ten hoogste 170 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m²;
b. ten hoogste 220 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 3.500 m²;
c. ten hoogste 270 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha;
d. ten hoogste 370 m², onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor de realisatie van dierenverblijven op bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 ha;

met dien verstande dat:

e. het aangrenzende perceel ten dienste moet staan van de bestemming Wonen;
f. het bijgebouw binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd dient te worden.

5.3.2 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub f voor de bouw van een aan- of uitbouw of bijgebouw op een kleinere afstand tot of in de zijdelingse

perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

5.3.3 Hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub g voor erfafscheidingen hoger dan 1 m voor de voorgevel, met in achtneming van het volgende:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m²;
b. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning is niet toegestaan;
c. het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie;
d. het gebruiken van een deel van de woning, of een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan;
e. de opslag van caravans, boten en inboedels is uitsluitend binnen de bestaande gebouwen toegestaan;
f. bij een paardenbak en / of stapmolen is het gebruik van een geluidsinstallatie, of verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van bovenafdekking, niet toegestaan;
g. detailhandel is niet toegestaan.

5.4.2 Voorwaarde slopen

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 mag de bouw van nieuwe woningen niet worden vergund, tenzij:

a. De sloop heeft plaatsgevonden van de opstallen aan de Bonteweg 5 te Sluiskil;
b. en de sloop heeft plaatsgevonden van de opstallen aan het Dijkske 1 in Eede;

Op een wijze zoals beschreven in de toelichting en de bijlagen 1 en 2 bij de regels van dit plan.

5.4.3 Voorwaarde natuur en water

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub a mag de bouw van nieuwe woningen niet worden vergund, tenzij:

a. De natuurontwikkeling aan het Dijkste 1 en aan de Kanaalweg Retranchement is aangelegd in de bestemming 'natuur';
b. en de landschappelijke inpassing aan de Kanaalweg Retranchement is aangelegd, waaronder de aanleg van het nieuwe oppervlaktewater;

Op een wijze zoals beschreven in de toelichting en de bijlagen 1 en 2 bij de regels van dit plan.

5.4.4 Voorwaarde driftblootstelling

Het gebruik van onbebouwde gronden voor regulier menselijk verblijf is slechts toegestaan, indien blijvend is voorzien in een vanggewas op de grens van de woonbestemming met een agrarische bestemming. Dit vanggewas dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. minimaal 90% dicht bladoppervlak;
b. minimaal een overhoogte van 1 meter boven het te bespuiten gewas en de hoogste in werking zijnde spuitdop;
c. aanwezigheid van horizontale aaneengeslotenheid (tussen bomen/struiken van het vanggewas);
d. aanwezigheid van verticale aaneengeslotenheid met uitzondering van de onderzijde van het vanggewas welke tot een hoogte van maximaal 30 cm openingen mag bevatten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

a. Op de in artikel 6 lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

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

a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m²;
b. het bepaalde onder artikel 6 lid 2.1 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 6 lid 2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 6 lid 3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 6 lid 1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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

6.5.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

6.5.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 6 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m²;
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.3 Voorwaarden

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
b. Voor zover de in artikel 6 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.5.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 6 lid 5.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de functionele, cultuurhistorische en landschapswaarde van een molen.

7.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mag ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming niet worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met in achtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van het volgende:
    1. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen geen omgevingsvergunningen voor afwijken verleend of wijzigingsbevoegdheden toegepast voor het oprichten van nieuwe bebouwing of de verhoging van bouwhoogten;
    2. indien in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen bij omgevingsvergunningen wordt afgeweken of wijzigingsbevoegdheden worden toegepast gelden voor de genoemde afstanden tot het middelpunt van de molen de volgende maximale bouwhoogten;

Molen	bouwhoogte op 100 - 200 m afstand	bouwhoogte op 200 - 300 m afstand	bouwhoogte op 300 - 400 m afstand
molen, naamloos, Retranchement,	6,6	8,6	10,6

met dien verstande dat:

c. het bepaalde onder b1 en b2 niet van toepassing is op gronden behorende bij molens die enkel bestaan uit een molenromp.
d. indien op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge het bepaalde onder b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen;

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 onder a en b, indien:

a. 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.

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

7.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 2 en gelegen binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing;

een en ander met inachtneming van het volgende:

b. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt niet verleend voor beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

7.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 7 lid 4 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
d. plaatsvinden op gronden behorende bij molens die enkel bestaan uit een molenromp.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig en / of de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, 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 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in artikel 16 lid 1 niet van toepassing.

9.3 Afstanden van woningen tot wegen

Ingeval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind.

9.4 Zonnepanelen

Zonnepanelen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en zijn uitsluitend toegestaan als ze landschappelijk ingepast worden en blijven met dien verstande dat de maximum oppervlakte ten hoogste 500 m^2 bedraagt.

Artikel 10 Parkeren

10.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden (anders dan rechtstreeks toegestaan) - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeeranalyse in de toelichting van dit plan of het vastgestelde 'beleid parkeernormen' (bijlage 3 bij de regels) bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand, zoals beschreven onder a, waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels;
b. het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. 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 echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.2 Herbouw van gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub c teneinde herbouw van gebouwen op een andere locatie toe te staan, met in achtneming van het volgende:

a. herbouw dient op hetzelfde perceel plaats te vinden;
b. herbouw dient binnen een bouwvlak plaats te vinden;
c. er dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. de nieuwe situering van de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
f. de nieuwe situering van de bebouwing leidt niet tot extra belemmeringen voor de omliggende natuur;
g. indien de (bedrijfs)woning op een ander locatie herbouwd wordt mag de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet worden overschreden.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan 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 bestemmings- of bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

13.2 Archeologische verwachtingswaarden

13.2.1 Wijziging voor verwijdering van de dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging vindt slechts plaats als:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn;
    2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden voorziet;
b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van het veiligstellen van archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische verwachtingswaarden, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging vindt slechts plaats als:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn;
    2. het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden voorziet;
b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van de onderliggende archeologische dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd en op grond van archeologisch onderzoek is

gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

a. wijziging vindt slechts plaats als:
    1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn;
    2. of 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;
b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.2.4 Wijziging voor de verschuiving en vormverandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken op de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

a. wijziging vindt slechts plaats indien sprake is van een verschuiving en / of vormverandering van het bouwvlak waarbij de gronden die in het bouwvlak worden opgenomen niet zijn bestemd tot Waarde - Archeologie;
b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

13.3 Wijziging nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Natuur en / of Water met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' ten behoeve van de realisering van landgoederen met een woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', met in achtneming van het volgende:

a. de omvang van een nieuw landgoed bedraagt tenminste 5 ha, waarvan tenminste 4 ha bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';
b. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
c. het natuuronderdeel van het landgoed dient aan gesloten te worden op reeds bestaande natuur bij bestaande landgoederen;
d. het aantal woningen/wooneenheden per landgoed bedraagt ten hoogste 1 met dien verstande dat dit aantal uitgebreid kan worden naar 2 indien er sprake is van landschaps- en natuurontwikkeling van meer dan 1 ha en uitgebreid kan worden naar 3 indien er sprake is van landschaps- en natuurontwikkeling van ten minste 2 ha;
e. het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste 3;
f. de minimale inhoud van het eerste woning bedraagt ten minste 2.500 m^3;
g. de minimale inhoud van de tweede en derde woningen bedragen ten minste 1.500 m^3;
h. de maximale inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4.500 m^3 bij een landgoedomvang van 5 ha, met dien verstande dat als qua oppervlakte een groter landgoed

gerealiseerd wordt, de maximale inhoud verhoudingsgewijs mag toenemen tot 6.300 m^3 bij een landgoed van 7 ha;

i. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt hoogste 6 m;
j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 9 m;
k. de gevellengte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 30 m;
l. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste één;
m. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 200 m^2;
n. de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;
o. indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd, wordt per extra hoofdgebouw 1 ha extra landschaps- of natuurontwikkeling gerealiseerd;
p. een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;
q. op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;
r. openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd;
s. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
t. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
u. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
v. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

Artikel 14 Geluid

14.1 Wegverkeerslawaai

De realisering van geluidgevoelige objecten op een plek of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig object aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien voldaan zal worden aan:

a. de krachtens de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai;
b. of aan een door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit bestemmingsplan behorend Besluit hogere waarde Wet geluidhinder;
c. tenzij voor de desbetreffende geluidgevoelige ruimte in het object sprake is van geluidbelasting op een dove gevel in de zin van artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder.

14.2 Hogere waarden

a. De volgende hogere waarden zijn voor het plandeel Kanaalweg Retranchement verleend bij vaststelling van dit plan:

Bron	Type bron	Vastgestelde hogere waarden
Kanaalweg	wegverkeer	53 dB

b. Het is verboden een gebouw te gebruiken voor geluidgevoelige objecten en functies, voorzover niet wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden;
c. Onder verboden gebruik van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in regels hoofdstuk 2, wordt tevens verstaan een gebruik voor het ongedaan maken van een geluidmaatregel die is gerealiseerd om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarden. Onder geluidmaatregel wordt tevens verstaan het situeren van een niet geluidgevoelige functie/ruimte achter een geluidbelaste gevel.

Artikel 15 Overige regels

a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wettelijke regeling, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.
b. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een beleidsregeling of richtlijn, dan geldt deze regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

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

16.2 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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het ontwerp bestemmingsplan Kanaalweg naast 1 Retranchement, Het Dijkske 1 Eede.