



Regels

bestemmingsplan “Colijnsplaat, Oude Haven”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-05-29

Plan identificatie: NL.IMRO.1695.BPOudehavenColijn-VA01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Wonen.....	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie - 4	12
3 Algemene regels	16
Artikel 5 Anti-dubbelregel.....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels.....	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	19
4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11 Overgangsrecht.....	20
Artikel 12 Slotregel	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Colijnsplaat, Oude Haven van de Gemeente Noord-Beveland.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPOudehavenColijn-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Achtererf

Gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans.

1.6 Achtergevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.7 Afgewerkt bouwterrein

De gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond.

1.8 Afwijking

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 deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

1.9 Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 Archeologisch deskundige

Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie.

1.11 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over het certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten.

1.13 Archeologisch vooronderzoek

Archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een partij die beschikt over het certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en die werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.14 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.15 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 Bestaand

Ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 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 perceel waarop dat gebouw is geplaatst.

1.30 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend.

1.31 Gebouw

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

1.32 Gevellijn

Denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen.

1.33 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.

1.34 Huishouden

De bewoning van een woning door één persoon dan wel door meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerverhuur.

1.35 Kamerverhuur

Woonvorm waarin sprake is van woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoner(s) van de woonruimte afhankelijk is/zijn van één of meer gedeelde voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet, buiten de woonruimte.

1.36 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt.

1.37 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

1.38 Omgevingsvergunning

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.39 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden.

1.40 Peil

De NAP-hoogte (het niveau) van 'het Regthuys' (Havenstraat 11) ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan (4,07 m + NAP).

1.41 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.42 Raamprostitutie

Een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 Recreatiewoning

Een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden.

1.44 Seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 Voorgevel van een hoofdgebouw

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

1.46 Voorgevellijn

De gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.47 Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.48 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.49 Weg

Als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994.

1.50 Wonen

Het gehuisvest zijn in een (zelfstandige) woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object.

1.51 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.52 Woonruimte

Een gedeelte van een woning bedoeld voor het verblijven.

1.53 Wro

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.54 Zijdelingse bouwperceelsgrens

De kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstanden

Van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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 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.

2.5 Inhoud van een bouwwerk

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

2.6 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 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.

2.8 Diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel.

2.9 Bebouwde oppervlak

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

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken buiten worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Permanent wonen;
- b. Deeltijdwonen / recreatief wonen (recreatiewoningen);
- c. Straten, in- en uitritten en voet- en fietspaden;
- d. Tunen, erven en groenvoorzieningen;
- e. Bermen en beplantingen;
- f. Parkeervoorzieningen;
- g. Speelvoorzieningen;
- h. Verblijfsvoorzieningen;
- i. Water, waterlopen, waterberging waterhuishouding en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. Permanente woningen met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' tevens recreatiewoningen (deeltijdwonen / recreatief wonen);
- c. Bijgebouwen en overkappingen;
- d. Andere bouwwerken.

3.2.2 Woningen

- a. Het aantal permanente woningen mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' deze woningen tevens mogen worden gebruikt voor deeltijdwonen / recreatief wonen (recreatiewoningen);
- b. Naast het gestelde onder a zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' maximaal zes extra recreatiewoningen (deeltijdwonen / recreatief wonen) toegestaan;
- c. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- d. De hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- e. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. De bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- b. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- c. Bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

3.2.4 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.2 sub c](#) voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. Tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
 2. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. [artikel 3 lid 2.2 sub c](#) voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. De afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. Dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. Dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. [artikel 3 lid 2.2 sub d](#) mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden en dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. [artikel 3 lid 2.3 sub a](#) tot een maximum van 60 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. [artikel 3 lid 2.4 sub a](#) tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- f. [artikel 3 lid 2.3 sub c](#) tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. Het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur;
- b. Tot strijdig gebruik als gesteld onder a wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen.

3.5.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4 sub b](#) voor het toestaan van maximaal 8 bedden, met dien verstande dat:

- a. Het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. Er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. De bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. De bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. De bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

3.5.3 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4](#) ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
- b. Er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- c. De huisvesting plaatsvindt in een bestaande woning;
- d. De kamers door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. Maximaal 5 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 8 personen;
- f. Het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
- g. Per persoon is er minimaal 12 m² aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
- h. Er is sprake van voldoende privacy;
- i. Er is een keuken aanwezig;
- j. Er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
- k. Er is toereikende verwarming;
- l. Er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie – 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde bestemming;
- b. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.3](#) en [artikel 4 lid 3](#).

4.2.2 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

4.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 2500 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.3 sub b](#) voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. Het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of

- b. Op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

4.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in [artikel 4 lid 3.1 sub b](#) schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

4.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in [artikel 4 lid 3.1](#), kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 3.1](#) indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- 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 zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. De verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. Het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. Het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

4.4.2 Uitzonderingsregel

Het in [artikel 4 lid 4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. Werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. Werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. Werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 2.500 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

4.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 4 lid 4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. Door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. Vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. De archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. Er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. De archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

4.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in [artikel 4 lid 4.3](#) schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

4.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in [artikel 4 lid 4.1](#) genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. De verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' mag worden gewijzigd naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' of 'Waarde - Archeologie - 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

4.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

4.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in [artikel 4 lid 5.1](#) en [artikel 4 lid 5.2](#) te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten en afstanden

6.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [artikel 6 lid 1.1](#) en [artikel 6 lid 1.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.1.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Tot verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. Het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- c. Het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruiken van een woning of bijbehorend bijgebouw.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 1 sub b](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 1 sub c](#) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m², met dien verstande dat:
 1. Het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen; geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 2. De woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 3. Het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 4. Er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 5. Geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
 6. Geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 7. Geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.1.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van windvang voor de in het gebied voorkomende molen.

8.1.2 Toegelaten bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en).

8.1.3 Bouwregels

Bij de bouw van enig bouwwerk binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' rond de molen, geldt de volgende bepaling:

Maximale bouwhoogte = (afstand tot molen/50) + (0,2*18,5).

waarbij:

- a. Alle maten in meters worden uitgedrukt;
- b. De hoogte wordt bepaald ten opzichte van het peil ter plaatse van de molen.

8.1.4 Uitzonderingsregel

Het bepaalde in [artikel 8 lid 1.3](#) geldt niet voor:

- a. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- b. Het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht;
- c. Het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot.

8.1.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1.3](#) voor het bouwen van hogere bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits wordt aangetoond dat de windvang van de molen en de cultuurhistorische waande van de molen hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

8.1.6 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 1.5](#) wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de windvang voor de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

8.2 Vrijwaringszone - dijk

8.2.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de aangrenzende waterkering.

8.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' is het verboden te bouwen.

8.2.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

8.2.4 Advies

Alvorens het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zal het bevoegd gezag een adviesaanvraag indienen bij de dijkbeheerder; het advies is niet gelijk te stellen aan een eventueel benodigde watervergunning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. Het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- c. Geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- d. Het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15,00 meter.

9.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 1](#) wordt uitsluitend verleend indien:

- a. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. Dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van [artikel 11 lid 1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 11 lid 1](#) met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[artikel 11 lid 1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 4](#), 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 11 lid 4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[artikel 11 lid 4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

Regels van het bestemmingsplan: 'Colijnsplaat, Oude Haven'.