



**REGELS**



## Regels

Behorende bij het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' van de gemeente Noord-Beveland.

## Inhoud

<b>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</b> .....	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	10
<b>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</b> .....	<b>11</b>
Artikel 3 Groen .....	11
Artikel 4 Natuur .....	12
Artikel 5 Recreatie.....	14
Artikel 6 Verkeer .....	20
Artikel 7 Water.....	21
Artikel 8 Wonen .....	22
Artikel 9 Waarde – Archeologie - 1 .....	25
Artikel 10 Waarde – Archeologie - 2.....	29
Artikel 11 Waarde – Archeologie - 3.....	33
Artikel 12 Waarde – Archeologie - 4.....	37
Artikel 13 Waarde – Archeologie - 5.....	41
Artikel 14 Waarde - Natuur .....	45
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering.....	46
<b>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</b> .....	<b>47</b>
Artikel 16 Anti-dubbelregel .....	47
Artikel 17 Algemene gebruiksregels .....	48
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels .....	49
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels .....	50
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels.....	51
<b>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</b> .....	<b>53</b>
Artikel 21 Overgangsrecht.....	53
Artikel 22 Slotregel.....	55



## HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' van de gemeente Noord-Beveland;
2. **bestemmingsplan**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPDeRoompot15-VA01 met de bijbehorende regels;
3. **kaart**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPDeRoompot15-VA01;
4. **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;
5. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **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;
7. **afgewerkt bouwterrein (maaiveld)**: de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;
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;
9. **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);
10. **archeologische verwachting**: de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten;
11. **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 erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in 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;

12. **archeologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;
13. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
14. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
15. **bebouwingspercentage:** een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. **bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:** het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon of een nagelstudio, waarbij de woning in overwegende mate zijn oorspronkelijke woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op basis van het Bor geldt;
17. **bedrijfsmatige exploitatie:** het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;
18. **de bedrijfsvloeroppervlakte:** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat tot de bedrijfsvloeroppervlakte tevens wordt gerekend de onder afdaken aanwezige oppervlakte die wordt of kan worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
19. **bedrijfswoning:** een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
20. **beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:** het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de hoofdbewoner op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
21. **bestaand:** ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
22. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
23. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
24. **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;

25. **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;
26. **Bor**: Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
27. **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;
28. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
29. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
30. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
31. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
32. **bouwvlak**: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
33. **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;
34. **centrumvoorziening**: voorzieningen ten behoeve van 'recreatieconcentratie De Roompot' als geheel zoals detailhandel, sportaccommodatie, speelvoorzieningen, een ontvangstkantoor, magazijnen, kantoren, vergader ruimten, gemeenschappelijke gebouwen en gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, met uitzondering van sanitaire voorzieningen;
35. **cultuurhistorische waarde**: de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid;
36. **dagrecreatie**: activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
37. **dagrecreatieve voorziening**: speciaal aangelegde accommodatie, al dan niet overdekt, ten behoeve van dagrecreatie;
38. **deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**: een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaar;
39. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

40. **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;
41. **erkende partij**: een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
42. **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;
43. **extensieve dagrecreatie**: die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets of te paard;
44. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
45. **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;
46. **horeca**: een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:
- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
  - het exploiteren van zaalaccommodatie;
  - het verstrekken van nachtverblijf;
47. **individueel sanitairblok**: sanitairvoorziening van geringe omvang ten dienste van een of meer standplaatsen welke is gesitueerd op of in de directe nabijheid van de standplaats(en);
48. **kampeermiddel**: tent, tentwagen, tenthuisje, chalet/lodge, kampeerauto of (sta)caravan, al dan niet een bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de wet geen omgevingsvergunning tot bouwen vereist is, één en ander mits deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of gebouwd dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
49. **kampeerterrein**: terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
50. **landschap- en natuurbeschermingsdeskundige**: een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;
51. **landschappelijke waarde**: de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;



52. **maatvoeringsvlak**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
53. **natuurwaarde**: de in het kader van dit plan aaneen gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
54. **NAP**: normaal Amsterdams peil;
55. **nutsvoorzieningen**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
56. **omgevingsvergunning**: vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
57. **opgraving**: de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
58. **overkapping**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;
59. **passend in bebouwingsbeeld**:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
  - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
  - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
60. **peil**: de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
61. **permanente bewoning**: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
62. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
63. **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;
64. **recreatief wonen**: bewoning van een ruimte als toeristisch verblijf, ondergeschikt aan een hoofdverblijf elders;
65. **recreatieve verblijfseenheid**: verblijfsrecreatie in kampeermiddelen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

66. **recreatiewoning**: elke permanent ter plaatse aanwezig woonverblijf voor zelfstandige bewoning, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, en waarvan permanente bewoning niet is toegestaan;
67. **servicecentrum jachthaven**: een voorziening ten behoeve van:
- het stallen van boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers;
  - de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers, alsmede de handel in watersportartikelen.
68. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
69. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
70. **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;
71. **standplaats**: een ruimte voor het plaatsen van een kampeermiddel;
72. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
73. **straatprostitutie**: zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
74. **verblijfsrecreatie**: recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, kampeermiddel, pension, hotel of bed & breakfast door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
75. **verkoopvloeroppervlak**: de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelen publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;
76. **voorgevel van een hoofdgebouw**: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
77. **vorste bouwperceelsgrens**: 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, wijzen burgemeester en wethouders een vorste bouwperceelsgrens aan;
78. **VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering**: VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering editie 2009, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

79. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;
80. **Wabo**: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
81. **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;
82. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
83. **weg**: als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;
84. **Wegenverkeerswet**: de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
85. **woning**: een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
86. **Wro**: Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
87. **zijdelingse bouwperceelsgrens**: 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:

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. **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;
3. **de dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. **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;
5. **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;
6. **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;
7. **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;
8. **de diepte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;
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;
10. **ondergeschikte bouwdelen:**  
bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en taluds;

alsmede voor:

- b. waterhuishoudkundige voorzieningen,
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. voet- en fietspaden.

##### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub a bedraagt de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten 6 meter.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

## Artikel 4 Natuur

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Bestemming

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en de versterking van landschapswaarden en natuurwaarden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. dagrecreatief medegebruik.

#### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduiding, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijken middels omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van:

- a. onderhoud en beheer;
- b. natuurrecreatie of -educatie;
- c. schuilgelegenheid voor vee;  
mits:
  1. het oppervlak van de gebouwen maximaal 40 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden.

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

#### 4.4.1 Vergunningvereiste

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

- a. het aanleggen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten; het geheel of gedeeltelijk dempen van drinkputten en welen; het aanleggen van gesloten drainagesystemen; het diepploegen dieper dan 50 cm;
- e. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- f. het beplanten van gronden met houtgewassen;

- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen.

#### 4.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

#### 4.4.3 Voorwaarden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast.

#### 4.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 4.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 5 Recreatie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': een kampeerterrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie': verblijfsrecreatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': een jachthaven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'strand': een strand;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven': een servicecentrum jachthaven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen': centrumvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandpaviljoen': een strandpaviljoen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandslaaphuis': strandslaaphuizen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - surfschool': een surfschool;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trailerhelling': een trailerhelling;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': tevens voor het verrichten van reparatie van en onderhoud aan boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers tot en met milieucategorie 3.2 uit de VNG-Brochure Bedrijven en milieuzonering;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – afschuitplaats': tevens een afschuitplaats voor boten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenkraan': tevens een botenkraan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie': een zend- en ontvangstinstallatie;
- o. verhardingen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bepaalde in sub a geldt niet voor recreatieve verblijfseenheden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.



### 5.2.2 Recreatiewoningen

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de inhoud van een recreatiewoning - een aan- en uitbouw en bijgebouw niet meegerekend - bedraagt maximaal 500 m<sup>3</sup>;
- b. de totale hoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 6,5 meter;
- c. de afstand van de recreatiewoning - aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meegerekend - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen bedraagt minimaal 4 meter;
- d. de afstand van de recreatiewoning tot de hoofdonthoudingsweg bedraagt minimaal 5 meter;
- e. het aantal recreatiewoningen bedraagt maximaal 227;
- f. bij elke recreatiewoning mag worden gebouwd:
  1. 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
  2. 1 aan- of uitbouw met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  3. 1 carport met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  4. een serre met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;waarbij de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% bedraagt;
- g. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,5 respectievelijk 5 meter.

### 5.2.3 Kampeerterrein

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

#### *5.2.3.1 Recreatieve verblijfseenheden*

- a. het aantal recreatieve verblijfseenheden bedraagt maximaal 1475;
- b. de oppervlakte van een recreatieve verblijfseenheid bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- c. de totale hoogte van een recreatieve verblijfseenheid bedraagt maximaal 5,5 meter;
- d. de onderlinge afstand tussen een recreatieve verblijfseenheid bedraagt minimaal 5 meter.

#### *5.2.3.2 Niet voor bewoning bestemde gebouwen*

- a. maximaal 4 gebouwen voor sanitaire voorzieningen mogen worden opgericht;
- b. de oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen bedraagt maximaal 400 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. de hoogte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de oppervlakte van individuele sanitairblokken bedraagt maximaal 18 m<sup>2</sup>;
- e. de hoogte van individuele sanitairblokken bedraagt maximaal 3 meter.

### 5.2.4 Strandslaaphuisjes

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandslaaphuis' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- b. de inpandige oppervlakte per strandslaaphuisje bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- c. de strandslaaphuisjes moeten voldoen aan brandveiligheidseisen;
- d. de strandslaaphuisjes moeten worden aangesloten op de riolering;
- e. in de omgeving moet worden voorzien in parkeergelegenheid;
- f. het aantal strandslaaphuisjes bedraagt maximaal 60.

### 5.2.5 Bedrijfswoning

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'kampeerterrein' en 'verblijfsrecreatie' tezamen zijn maximaal 6 bedrijfswoningen toegestaan;
- b. de oppervlakte respectievelijk de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>3</sup>;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.
- d. bij elke bedrijfswoning mag worden gebouwd:
  1. 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
  2. 1 aan- of uitbouw met een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
  3. 1 carport met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  4. een serre met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>;  
waarbij de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 50% bedraagt;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 3,5 respectievelijk 5 meter.

### 5.2.6 Servicecentrum jachthaven

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 2.000 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.

### 5.2.7 Centrumvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrumvoorzieningen' gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal 6,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' bedraagt de bebouwde oppervlakte van gebouwen maximaal 10.000 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' bedraagt de bebouwde oppervlakte van gebouwen maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' maximaal 600 m<sup>2</sup>;
- e. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' maximaal 1.250 m<sup>2</sup>;
- f. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' maximaal 1.100 m<sup>2</sup>.

### 5.2.8 Strand

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'strand' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. toiletgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  2. toiletgebouwen uitsluitend zijn toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
- b. strandhuisjes, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  2. de oppervlakte per strandhuisje maximaal 5 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. strandhuisjes uitsluitend zijn toegestaan van 1 april tot 1 oktober;
- c. een reddingspost of EHBO-post, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

#### 5.2.9 Strandpaviljoen

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – strandpaviljoen' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.10 Surfschool

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – surfschool' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.11 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:

– antennes:	5,00 meter;
– lichtmasten en overige masten:	8,00 meter;
– ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie':	20 meter;
– ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenkraan':	10 meter;
– speelvoorzieningen:	6,00 meter;
– overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	2,00 meter.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.7, sub e en f, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horecavoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' maximaal 1.400 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' maximaal 1.250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 5.4.1 Bedrijfsmatige exploitatie

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'verblijfsrecreatie' en 'specifieke vorm van recreatie – strandslaaphuis' is een bedrijfsmatige exploitatie verplicht.

#### 5.4.2 Bedrijfswoningen

Met betrekking tot het gebruik van bedrijfswoningen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

#### 5.4.3 Jachthaven

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' gelden de volgende regels:

- a. maximaal 416 ligplaatsen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn minimaal 300 parkeerplaatsen ten behoeve van de jachthaven aanwezig;
- c. maximaal 1 botenkraan met een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

#### 5.4.4 Servicecentrum jachthaven

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven' geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven' is het stralen van boten niet toegestaan.

### **5.5 Afwijking van de gebruiksregels**

#### 5.5.1 Afwijking voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2, sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw behorend bij een bedrijfswoning als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

5.5.2 Afwijking voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2, sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw behorend bij een bedrijfswoning als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte van de woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- e. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen;
- f. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- g. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 6.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen voet- en fietspaden, parkeerterreinen;
- b. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

#### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de weg;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **6.2 Bouwregels**

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- b. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

## Artikel 7 Water

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenkraan': tevens een botenkraan;
- b. waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, bruggen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

#### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a bedraagt de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenkraan': 10 meter.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': een vrijstaande woning;
- c. erven en tuinen;
- d. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mag maximaal 1 woning worden opgericht;
- c. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- d. de oppervlakte van de woning bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. bij iedere woning bedraagt het bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen maximaal 10% van het perceelsoppervlak, met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt voor erven met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 400 m<sup>2</sup> een maximaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen van 40 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter.



### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
  - antennes: 5,00 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  - speelvoorzieningen: 3,00 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

### **8.4 Afwijking van de gebruiksregels**

#### 8.4.1 Afwijking voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3, sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5,00 meter moet bedragen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

#### 8.4.2 Afwijking voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3, sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5,00 meter moet bedragen;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

#### 8.4.3 Afwijking voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3, sub d 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. 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;
- e. 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;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. 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;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

## **Artikel 9 Waarde – Archeologie - 1**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 9.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de iter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde-Archeologie - 1' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 9.2.2 en 9.3

### **9.2 Bouwregels**

#### 9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### 9.2.2 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 50 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **9.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 9.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2, 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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 9.3.2 Procedureregule

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 9.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 9.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 9.3.1, 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 lid 9.3.1 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.

### **9.4 Specifiek gebruiksregel**

#### 9.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

### **9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### 9.5.1 Vergunningsvereiste

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

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

### 9.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 9.5.1 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 50 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 9.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.5.1 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 waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 9.5.4 Procedureregeling

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 9.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 9.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 9.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring 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

## **9.6 Wijzigingsbevoegdheden**

### 9.6.1 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 – 1' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3' of 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

### 9.6.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' 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.

### 9.6.3 Procedureregels

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 9.6.1 en 9.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 10 Waarde – Archeologie - 2**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 10.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde-Archeologie - 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 10.2.2 en 10.3

### **10.2 Bouwregels**

#### 10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### 10.2.2 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 250 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **10.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 10.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2, 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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 10.3.2 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 10.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 10.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 10.3.1, 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 lid 10.3.1 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.

### **10.4 Specifiek gebruiksregel**

#### 10.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

### **10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### 10.5.1 Vergunningsvereiste

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

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.



### 10.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 10.5.1 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 250 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 10.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.5.1 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 waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 10.5.4 Procedureregeling

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 10.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 10.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 10.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring 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

## **10.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### 10.6.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' mag worden gewijzigd naar 'Waarde-Archeologie-3' of 'Waarde-Archeologie-4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn;
- b. een bestemmingsplanvlak met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' mag worden gewijzigd naar 'Waarde-Archeologie-1' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### 10.6.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2' 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.

### 10.6.3 Procedureregulering

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 10.6.1 en 10.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 11 Waarde – Archeologie - 3**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 11.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming Waarde-Archeologie-3 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen

#### 11.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 11.2.2 en 11.3

### **11.2 Bouwregels**

#### 11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### 11.2.2 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 500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **11.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 11.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2, 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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 11.3.2 Procedureregeling

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 11.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 11.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 11.3.1, 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 lid 11.3.1 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.

### **11.4 Specifiek gebruiksregel**

#### 11.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

### **11.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### 11.5.1 Vergunningsvereiste

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

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

### 11.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 11.5.1 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 500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 11.5.3 Voorwaarde

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 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 waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 11.5.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 11.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 11.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 11.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring 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

## **11.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### 11.6.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn;
- b. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 1' of 'Waarde – Archeologie – 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### 11.6.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' 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.

### 11.6.3 Procedureregulering

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 11.6.1 en 11.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 12 Waarde – Archeologie - 4**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 12.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde-Archeologie-4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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 bestemmingen.

#### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 12.2.2 en 12.3

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

#### 12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### 12.2.2 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 2.500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **12.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 12.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2, 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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 12.3.2 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 12.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 12.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 12.3.1, 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 lid 12.3.1 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.

### **12.4 Specifiek gebruiksregel**

#### 12.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

### **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### 12.5.1 Vergunningsvereiste

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

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere verhardingen;
- f. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.



### 12.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 12.5.1 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 2500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### 12.5.3 Voorwaarde

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 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 waardstelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 12.5.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 12.5.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 12.5.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 12.5.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring 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

## **12.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### 12.6.1 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.

### 12.6.2 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.

### 12.6.3 Procedureregels

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 12.6.1 en 12.6.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 13 Waarde – Archeologie - 5**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 13.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde-Archeologie-5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming Waarde-Archeologie-5 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 13.2.2 en 13.3

### **13.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

#### 13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### 13.2.2 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 100 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 30 cm wordt geroerd.

### **13.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 13.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, 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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 13.3.2 Procedureregulering

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 13.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 13.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 13.3.1, 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 lid 13.3.1 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.

### **13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### 13.4.1 Vergunningsvereiste

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.

#### 13.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 13.4.1 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 100 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 30 cm wordt geroerd.

### 13.4.3 Voorwaarde

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 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).

### 13.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 13.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 13.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 13.4.1 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.

## **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### 13.5.1 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 – 5' mag worden gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3' of 'Waarde – Archeologie – 4' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### 13.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde-Archeologie-5' 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.

#### 13.5.3 Procedureregels

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 13.5.1 en 13.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 14 Waarde - Natuur**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 14.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde -Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van natuurwaarden.

#### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming niet worden gebouwd.

### **14.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 14.2.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage.

#### 14.2.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 14.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

#### 14.2.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden.

## **Artikel 15 Waterstaat - Waterkering**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 15.1.1 Bestemming

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering, met dien verstande dat de bestemming Waterstaat-Waterkering prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter

### **15.3 Afwijkingen van de bouwregels**

#### 15.3.1 Afwijkingen van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

#### 15.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 15.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.



## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 16 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 17 Algemene gebruiksregels**

### **17.1 Verboden gebruik**

Tot het 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.

### **17.2 Afwijking van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 18 Algemene aanduidingsregels**

### **18.1 vrijwaringszone - dijk**

#### 18.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-dijk' mogen geen nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 18.1.2 Procedureregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie van de dijk hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Hieromtrent wordt de dijkbeheerder gehoord.

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

### 19.1 Algemene afwijkingen

#### 19.1.1 Afwijkingen van de bouwregels

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 19.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid 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 20 Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag kan het plan 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.



## HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 21.1, sub a met maximaal 10%;
- c. lid 21.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 21.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 21.2, sub 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 lid 21.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 21.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### 21.3 Afwijking van de gebruiksregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

#### 21.4 Bestaande afstanden en bestaande maten

- a. Indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden;

- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



## **Artikel 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015'.