

bestemmingsplan
**Haarweg 2, Spijk
en Waaldijk 151, Vuren**
Gemeente West Betuwe

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1960.BUIHaarweg2-VGS1

Datum: 4 november 2021

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR180228

Opdrachtgever: Spijksche Veld B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Tuin	17
Artikel 5 Wonen - 1	18
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1	21
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3	24
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 4	27
Artikel 9 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1.....	30
Artikel 10 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie	33
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering.....	34
3 Algemene regels	36
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel.....	36
Artikel 13 Algemene bouwregels	36
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	38
4 Overgangs- en slotregels.....	39
Artikel 16 Overgangsrecht.....	39
Artikel 17 Slotregel.....	39

Bijlagen bij regels:

Bijlage 1: Nevenactiviteiten

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Haarweg 2, Spijk en Waaldijk 151, Vuren met identificatienummer NL.IMRO.1960.BUIHaarweg2-VGS1 van de Gemeente West Betuwe ;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1960.BUIHaarweg2-VGS1 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep

bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel, dierenasiel en hondensportaccommodatie;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren

1.7 agrarisch medegebruik

een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;

1.8 agrarisch verwante bedrijven

bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bed & breakfast

een bed & breakfast is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.12 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.13 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.14 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.15 beroep aan huis

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, recreatief (waaronder de verhuur van twee boten) of hiermee gelijk stellen gebieden, waaronder kappers, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.16 bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aan gevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwvlakgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

1.27 bouwwerk

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

1.28 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.30 erf

op de verbeelding als zodanig aangegeven gronden niet zijnde het bouwvlak, waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan;

1.31 extensieve dagrecreatie

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, niet zijnde kleinschalige oeverrecreatie. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen;

1.32 extensieve verblijfsrecreatie

die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions;

1.33 gebouw

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

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.36 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.37 mantelzorg

tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.38 nevenactiviteit

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.39 overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.40 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.41 peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.42 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 voorgevel

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.44 voorgevelbouwrens

het naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde deel van de bouwrens of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of openbare ruimte gekeerde deel van de bouwrens, het deel van de bouwrens dat door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevelbouwrens moet worden aangemerkt;

1.45 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik t.b.v. de aanliggende bestemmingen;
- c. de verkoop van streekeigen producten, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- d. bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- e. mantelzorg in de bedrijfswoning;
- f. bed & breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn
- g. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van 50 m daarbuiten;
 2. het aantal kampeermiddelen niet meer dan 15 mag bedragen;
 3. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

met daaraan ondergeschikt:

- h. voorzieningen van openbaar nut;
- i. extensieve dagrecreatie;
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. natuurvriendelijke oevers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2 sub c](#);
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a is de bestaande bebouwing welke buiten het bouwvlak is gebouwd toegestaan, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

3.2.2 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- b. de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij anders is aangegeven;
- c. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot de erfgrens bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub b minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend hagelnetten en schaduwnetten zijn toegestaan;

3.2.4 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- d. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

3.2.5 bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m²;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 1. per bouwvlak is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 2. de paardenbak mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits:
 - i. de afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - ii. de afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 40 m;
 3. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
 4. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.1 sub a](#) ten behoeve van het veranderen van de vorm van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak niet mag worden vergroot;
 2. aangetoond is dat het vervormen van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat de noodzaak van de uitbreiding voor de doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een advies van een agrarische deskundige;
 3. alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd dient te blijven;
 4. het verschuiven van de grens van het bouwvlak niet tot gevolg mag hebben dat voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning kan worden gebouwd;
 5. omliggende waarden door de vervorming van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
 7. de vervorming niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
- b. [artikel 3 lid 2.2 sub a](#) ten behoeve van het verhogen van de goothoogte, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. aangetoond is dat de verhoging van de goothoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. omliggende waarden door de verhoging van de goothoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- c. [artikel 3 lid 2.2 sub b](#) ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
 2. aangetoond is dat de verhoging van de bouwhoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. omliggende waarden door de verhoging van de bouwhoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;

- d. [artikel 3 lid 2.5 sub c](#) ten behoeve van het tijdelijk uitbreiden van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 3. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 4. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 5. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
 6. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
 7. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 9. indien er sprake is van een tijdelijke woonunit dient deze te worden verwijderd indien de noodzaak voor mantelzorg is vervallen.
- e. [artikel 3 lid 2.5 sub d](#) ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- e. het opslaan van goederen en het stallen van caravans;
- f. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Huisvesting seizoenarbeiders

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van verlenen van huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoenarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
- b. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
- c. de aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
- d. indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij [artikel 3 lid 2.2](#) van overeenkomstige toepassing is;
- e. indien mogelijkheden voor de in sub c genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, in plaats daarvan in de periode van 1 mei tot 1 oktober, binnen het bouwvlak tijdelijke mobiele woonunits mogen worden geplaatst, mits wordt voorzien in een doeltreffende landschappelijke inpassing;
- f. aangetoond wordt dat de omvang van de overnachtingsaccommodatie en/of het aantal te realiseren woonunits is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- g. van de in sub e genoemde periode kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzaakt tot de huisvesting van seizoenarbeiders buiten de genoemde periode;
- h. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.

3.5.2 Boomgaarden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 4 sub f](#) voor het aanbrengen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, indien geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt dan wel er zodanige voorzieningen worden getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het betreffende bouwperceel kunnen verspreiden.

3.5.3 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub k](#) ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten op gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' of ten behoeve van het uitoefenen van andere nevenactiviteiten dan zijn opgenomen in sub k, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend activiteiten zijn toegestaan welke zijn opgenomen in [bijlagen bij de regels](#) bijlage 1;
- b. niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden;
- d. nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur';
- e. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen;
- f. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

3.5.4 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1 sub i](#) ten behoeve van het vergroten van het aantal kampeermiddelen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. het aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt dan 25;
- b. kleinschalig kamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van 50 m daarbuiten;
- d. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;
- e. kleinschalig kamperen geen belemmering oplevert voor de omliggende functies.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', niet zijnde de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 2. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 4. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- b. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- c. Het verbod als bedoeld in sub a en b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a en b mag alleen worden verleend indien:
 1. door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 2. de watersystemen en de waterkwaliteit alsmede de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Tuin](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. verhardingen voor in- en uitritten;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,20 meter mag bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 2.2 sub a](#) ten behoeve van het verhogen van de toegangspoort, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
 3. de toegangspoort stedenbouwkundig inpasbaar is;

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - 1](#)' aangewezen gronden, als vervat in de verbeelding, zijn bestemd voor:

- a. wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m²;
- b. het hobbymatig houden van vee en telen van gewassen;
- c. bed & breakfast in de woning, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de woonark mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
 6. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig moeten zijn;

Met de daar bijbehorende:

- d. waterhuishoudkundige voorzieningen
- e. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en aanbouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in, dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelbouwrens;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan is aangegeven op de verbeelding;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- h. de inhoud mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangeduid dan wel de bestaande inhoud.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. de maximale afstand tot de weg bedraagt 80 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², met inachtneming van de volgende bepaling:
 1. minimaal 50% van de gronden achter de voorgevelbouwrens en het verlengde daarvan, met uitzondering van het bouwvlak, dient onbebouwd en onoverdekt te blijven
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

5.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub a](#) gelden voor het bouwen van gebouwen in op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwrens de volgende regels:

- a. op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwrens zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevelbouwrens tot de bestemmingsgrens, met een maximum van 1,5 meter;
- e. op een erker is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelbouwrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 1. per woning is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 2. de afstand tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40 m;
 3. de afstand tot het bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 4. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
 5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 10 m² bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het oprichten van nieuwe woonbebouwing aan de Haarweg als bedoeld in [artikel 5 lid 1 sub a](#) is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage bij de regels gevoegde inrichtingsplan, zie [bijlagen bij de regels](#).

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting vereist binnenniveau

Het oprichten van nieuwe woonbebouwing aan de Haarweg als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan indien in het kader van de vergunning aanvraag wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het wettelijk vereiste binnenniveau voor akoestiek.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 5 lid 2.1](#) ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in de woning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:
 1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% mag beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 2. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijfsactiviteiten, of bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn;
 3. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 4. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf aan huis;
 5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 6. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
 7. op eigen terrein moet worden geparkeerd door eigenaar/huurder en bezoekers;
- b. [artikel 5 lid 2.1 sub h](#) ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaapplekken;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de woonruimte mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
 3. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische verwachting 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 1](#)' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

6.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 1](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 6 lid 4](#).

6.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 1](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische verwachting 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 3](#)' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

7.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m².

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 7 lid 4](#).

7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 3](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische verwachting 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 4](#)' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

8.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

8.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 5000 m².

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

8.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 4](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 8 lid 4](#).

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologische verwachting 4](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 9 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming '[Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1](#)' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

9.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

9.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemiaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

9.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [artikel 9 lid 5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 9 lid 4](#).

9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 9 lid 5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 10 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

10.2 Bouwregels

Op de in [artikel 10 lid 1](#) bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden en de doeleinden als genoemd in [artikel 10 lid 1](#) bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in [artikel 10 lid 1](#) nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie](#)' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming '[Waterstaat - Waterkering](#)' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

11.2.2 Bouwen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 11 lid 2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Waterstaat - Waterkering](#)' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. morgen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden.
- b. zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 meter van de perceelsgrens.
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

13.2 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of aantoonbaar gebouwd zijn voor 14 februari 1977, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge [regels hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of aantoonbaar gebouwd zijn voor 14 februari 1977, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge [regels hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.
- d. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing op de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'lingelandjes'.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging welke is opgenomen in [artikel 15](#) artikel 44, met uitzondering van lid 44.4, geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- b. de bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- c. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd. Er is geen mogelijkheid de bestaande woning los te koppelen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij functieverandering. De eenheid van het erf dient te worden behouden.
- f. aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
- g. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen in acht te worden genomen;
- h. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 - i. de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 - j. de Wet milieubeheer gestelde bepalingen in acht genomen;
- k. door middel van een onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen ontstaan dan wel dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
- l. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

15.2 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Haarweg 2, Spijk en Waaldijk 151, Vuren'