

Veere

Domburg – land van Vliedduin

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Domburg - Land van Vliedduin

Veere

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01

projectnummer:
130961.00910200

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
19-05-2016
11-07-2016
15-12-2016

status:
concept
ontwerp
vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doel bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Huidige planologische regeling plangebied	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	13
2.2	Stedenbouwkundige visie en uitgangspunten	15
2.3	Stedenbouwkundige planuitwerking	17
2.4	Toelichting op de juridische regeling	23
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid	33
3.1	Inleiding	33
3.2	Rijksbeleid	33
3.3	Provinciaal beleid	34
3.4	Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten	41
4.1	Duurzaamheid	41
4.2	Verkeersaspecten	42
4.3	Niet-gesprongen conventionele explosieven	42
4.4	Cultuurhistorie	45
4.5	Bodemkwaliteit	51
4.6	Watertoets	52
4.7	Geluid	55
4.8	Milieuhinder en bedrijven	56
4.9	Luchtkwaliteit	56
4.10	Externe veiligheid	58
4.11	Ecologie	60
4.12	Planologisch relevante leidingen en straalpaden	65
Hoofdstuk 5	Financiële aspecten	67
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	69
Bijlagen bij de toelichting		73
Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie en ruimtelijke randvoorwaarden omgeving Babelweg Prinseweg Domburg	75
Bijlage 2	Inrichtingsplan Land van Vliedduin	77

Bijlage 3	Uitbreiding begraafplaats Domburg	79
Bijlage 4	Plan Babelweg 3 en voormalige bunker­kavel Babelweg Domburg	81
Bijlage 5	Explosievenonderzoek	83
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek	85
Bijlage 7	Verken­nend bodemonderzoek Land van Vliedduin	87
Bijlage 8	Ecologische quickscan sanering beplanting en bebouwing Babelweg	89
Bijlage 9	Zienswijzenrapport	91
Regels		93
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	95
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	99
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	101
Artikel 3	Bedrijf - Hobbymatig	101
Artikel 4	Groen	102
Artikel 5	Maatschappelijk	103
Artikel 6	Tuin	104
Artikel 7	Verkeer	105
Artikel 8	Water	106
Artikel 9	Wonen	107
Artikel 10	Waarde – Archeologie 1a	110
Artikel 11	Waarde – Archeologie 1b	111
Artikel 12	Waarde – Archeologie 1c	113
Hoofdstuk 3	Algemene regels	115
Artikel 13	Anti-dubbeltelbepaling	115
Artikel 14	Algemene bouwregels	116
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	117
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	119
Artikel 18	Overige regels	120
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	121
Artikel 19	Overgangsrecht	121
Artikel 20	Slotregel	122

regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Domburg - Land van Vliedduin met identificatienummer NL.IMRO.0717.0067BPVliedDbg-VG01 van de gemeente Veere.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en het woonperceel in overwegende mate hun woonfunctie behouden en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden, gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.14 bestaande bouwwerken

bouwwerken die bestaan of kunnen worden gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.25 conventionele explosieven

explosieven voor oorlogsdoeleinden (tweede wereldoorlog) die niet als zelfgemaakt, nucleair, biologisch of chemisch kunnen worden aangemerkt, zoals vliegtuigbommen, granaten, mijnen, raketten, kleinkalibermunitie, vliegende bommen, etc.

1.26 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.27 dakkapel

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

1.28 dakopbouw

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

1.29 detectieonderzoek

Onderzoek in het kader van een opsporingsproces naar niet-gesprongen conventionele explosieven dat wordt uitgevoerd conform het Werkveldspecifiek certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven.

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.32 inwoning

het (ondergeschikte) gebruik van een deel van een aanwezige woning voor de mantelzorg zonder dat daarbinnen (de mogelijkheid van) een nieuwe zelfstandige woning ontstaat.

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning of in een bijbehorend bijgebouw door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.34 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.35 kleinvee

geiten, schapen, kippen en kalkoenen

1.36 legger

als bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet of in artikel 78, tweede lid van de Waterschapswet;

1.37 NEN

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

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, telefooncellen,abri's en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 oppervlaktewaterlichaam

samenhangend geheel van vrij aan het aardoppervlak voorkomend water met de daarin aanwezige stoffen, alsmede de bijbehorende waterbodem, oevers, ondersteunende kunstwerken en voor zover uitdrukkelijk aangewezen krachtens de wet, drogere oevergebieden, alsmede flora en fauna.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.41 peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' en 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' : Normaal Amsterdams Peil (N.A.P) + 0 m.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aangepast peil': Normaal Amsterdams Peil (N.A.P) + 0,3 m.
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
- e. bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers.

1.42 voorgevel van een gebouw

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw. Indien meerdere delen van het gebouw naar de weg zijn gekeerd (hoekkavel), bepaalt het bevoegd gezag welke zijde als voorgevel moet worden beschouwd.

1.43 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige dan wel met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.44 Wgh-inrichtingen

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Hobbymatig

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Hobbymatig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend voor hobbymatig gebruik en hobbymatige opslag;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen, erven, tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalverzamelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.
- b. Gebouwen en overkappingen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken met een dakhelling van ten hoogste 55°.
- c. De goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- d. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
- e. De maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
 2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m;
- b. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan;
- c. een bedrijfswoning en het gebruik van het gebouw voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen in de vorm van een openbaar park,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens voor een verkeersontsluiting van aanliggende woningen en van het park;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, sport- en speelvoorzieningen, schuilgelegen voor kleinvee, en voet- en fietspaden, afvalverzamelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

4.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.
- b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m.
- c. De bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m.
- d. De bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m.
- e. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.
- g. De oppervlakte van een overkapping voor kleinvee bedraagt ten hoogste 15 m².

Artikel 5 Maatschappelijk

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend een begraafplaats;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wandelpaden, parkeervoorzieningen, groen en water.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 *Toelaatbare bebouwing*

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

5.2.2 *Gebouwen en overkappingen*

- a. Gebouwen en overkappingen worden gebouwd in het bouwvlak.
- b. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling ten hoogste 55°.
- d. De goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte.
- f. De maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.
- b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 6 Tuin

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals inritten, parkeervoorzieningen, water;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': uitsluitend voor de landschappelijke inpassing van aangrenzende bouwpercelen door middel van dichte opgaande beplanting.
- c. voor zover de tuin grenst aan een oppervlaktewaterlichaam dat op de legger als zodanig is aangegeven: een strook van 5 meter langs de waterloop tevens voor onderhoud en beheer van dat oppervlaktewaterlichaam.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsvoorzieningen.

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m boven het maaiveld.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m boven het maaiveld.
- c. De bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m.
- d. De bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 6.1 onder b zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke inpassing niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Artikel 7 Verkeer

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals pleinen, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, reclame-uitingen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen voor nutsvoorzieningen, met inachtneming van het volgende:

7.2.2 Gebouwen

De oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m² en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.
- b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m.
- c. De bouwhoogte van overig straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m.
- d. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 8 Water

<i>Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.</i>

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, wateraanvoer en – afvoer, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ondergeschikt groen;
- c. dammetjes met duikers en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer.

8.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van overkappingen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 9 Wonen

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': uitsluitend voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': tevens voor een groene inkadering van woonpercelen.
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Voorwaardelijke verplichtingen - bouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning uitsluitend worden verleend indien op eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' mag een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen worden verleend indien het maaiveld is opgehoogd tot ten minste NAP + 0,8 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' mag een omgevingsvergunning voor het bouwen alleen worden verleend indien het maaiveld is opgehoogd tot ten minste NAP + 0,9 m.
- d. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op de gronden met de aanduiding 'erf' kan uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat het bijgebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op hetzelfde bouwperceel aanwezig is, binnen 3 maanden na oplevering van het nieuwe gebouw wordt gesloopt.

9.2.2 Algemeen

- a. binnen een afstand van 4 meter tot de zijdelingse bouwperceelgrens met een naastgelegen bouwperceel mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.
- b. Binnen een bouwvlak mogen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
- d. Ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak en zonder aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd.
- e. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)': het maximum aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
 2. op de gronden met de aanduiding 'erf': het maximum aangegeven bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak;
- f. Indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aangegeven aantal.
- g. Indien gebouwen worden afgedekt door een constructie van één of meer hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling, tenzij met een aanduiding anders is aangegeven, ten hoogste 65°.
- h. De maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt

dan:

1. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak;
2. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak.

9.2.3 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen worden gebouwd in het bouwvlak.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand':
 1. worden hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen niet gebouwd tegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- of uitbouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 2. bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 4 m.
- c. De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte; indien geen maximum goothoogte is aangegeven, is de goothoogte maximaal gelijk aan de maximaal toelaatbare bouwhoogte;
- d. De bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

9.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m.
- b. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 7 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden bijgebouwen gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 4 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevelrooilijn en de openbare weg bedraagt ten hoogste 1 m.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.
- d. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 16 m.
- e. De bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 15 m.
- f. De bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 6 m.
- g. De bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m.
- h. De bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 6 m.
- i. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Groene inkadering van woonpercelen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen binnen een afstand van 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens met een naastgelegen bouwperceel de gronden uitsluitend worden gebruikt voor opgaande en streekeigen beplanting, die als zij volgroeid is, overwegend een hoogte heeft van ten minste 2 m.

9.3.2 Voorwaardelijke verplichtingen - gebruik

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het park als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 onder a en de landschappelijke inpassing van de bouwpercelen als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 onder b zijn gerealiseerd binnen 18 maanden na onvoorwaardelijke verkoop van 6 bouwpercelen op gronden met de aanduiding 'vrijstaand';
- b. langs de zijdelingse bouwperceelsgrens met een naastgelegen bouwperceel wordt de groene inkadering als bedoeld in artikel 9 lid 9.1 onder c juncto lid 9.3.1 gerealiseerd binnen 18 maanden na onvoorwaardelijke verkoop van de aangrenzende bouwpercelen;

- c. het park, de landschappelijke inpassing van woonpercelen en de groene inkadering als bedoeld in de leden a en b worden vervolgens duurzaam in stand gehouden.

9.3.3 *Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in een woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Ten hoogste 40 m² mag ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn;
- b. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dit behouden.
- c. Het gebruik is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter van de omgeving.
- d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens gebruiker en bewoner van de woning is.
- e. Het gebruik leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. De uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf is niet toegestaan.
- g. Reclame-uitingen aan de gevel mogen niet zichtbaar zijn.
- h. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.3.4 *Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf*

Het gebruik van een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor recreatief nachtverblijf is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De oppervlakte bedraagt ten minste 22 m² en ten hoogste 40 m².
- b. Op het bouwperceel dient een woning aanwezig te zijn, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is.
- c. Per bouwperceel is ten hoogste één aan- of uitbouw of bijgebouw voor recreatief nachtverblijf toegestaan.
- d. De oppervlakte- en hoogtematen van een aan- of uitbouw of bijgebouw bedragen ten hoogste de maten zoals in lid 9.2.4 is bepaald.
- e. Op eigen terrein dient te worden voorzien in parkeerruimte voor minimaal één extra auto;
- f. De aanvrager dient eigenaar en bewoner van het pand te zijn waarbij een ruimte voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd.
- g. Verblijfsrecreatie wordt slechts toegestaan bij woningen die permanent door de eigenaar worden bewoond.
- h. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 1a

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1a' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, waarbij in afwijking van artikel 2 lid 2.3 wordt gemeten ten opzichte van het afgewerkte maaiveld.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

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

10.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1a' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen.
- b. Het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap.
- c. Het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd.
- d. Het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 10.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. De werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- b. Het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1. nodig is.

10.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 10.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het behoud van archeologische resten in de bodem;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 1b

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. Het bepaalde in dit lid onder b niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 2. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

11.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1b' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm onder het peil, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen.
- b. Het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap.
- c. Het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd.
- d. Het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. De werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 11.2 in acht is genomen.
- b. De werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- d. De werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m².
- e. Het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1. nodig is.

11.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het behoud van archeologische resten in de bodem;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 11.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 1c

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 2.4.3.

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1c' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien
 1. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- c. Het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. bouwwerken waarbij de diepte van bodemverstoringen door de bouwwerkzaamheden ten hoogste 30 cm onder het peil bedraagt;
 3. ten hoogste één bouwwerk per bouwperceel met een oppervlakte van ten hoogste 5 m²; waarbij de diepte van bodemverstoringen door de bouwwerkzaamheden meer dan 30 cm onder het peil bedraagt;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm kan worden geplaatst;
 5. een bouwwerk dat zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

12.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1c' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm onder het peil, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen.
- b. Het verlagen of verhogen van het waterpeil, anders dan op grond van een peilbesluit van het waterschap.
- c. Het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd tot een grotere diepte dan 30 cm onder het peil.
- d. Het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm onder het peil.

12.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. De werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 12.2 in acht is genomen.
- b. De werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

- c. De werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 5 m².
- d. Het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1. nodig is.

12.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. De betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1c' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk bouwwerken te slopen.

12.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. De sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 12.2 in acht is genomen.
- b. De diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 30 cm bedraagt.
- c. De oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 5 m² bedraagt.
- d. Het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1. nodig is.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning, zoals in lid 12.4.1 bedoeld, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 - 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 12.1 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

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 14 Algemene bouwregels

14.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt en de breedte ten hoogste 3 m.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Veiligheidszone -niet-gesprongen conventionele explosieven

Een nadere toelichting op dit artikel is te vinden in paragraaf 2.4.4.

15.1.1 Algemene regels ter bescherming van personen en goederen

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone -niet-gesprongen conventionele explosieven' gelden met het oog op de bescherming en veiligstelling van personen en goederen de in de subleden 15.1.2 en 15.1.3 opgenomen regels voor het bouwen en voor het uitvoeren van werkzaamheden.

15.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien geconstateerde niet-gesprongen conventionele explosieven naar het oordeel van het bevoegd gezag geen gevaar vormen voor personen en goederen.

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

a Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding Veiligheidszone -niet-gesprongen conventionele explosieven zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
3. het aanleggen of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
4. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

b Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid a is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
2. worden uitgevoerd in het kader van een detectieonderzoek of in het kader van een ruimingsplan van niet-gesprongen conventionele explosieven.

c Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid a bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van een detectieonderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen niet-gesprongen conventionele explosieven aanwezig zijn.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

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

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Domburg - Land van Vliedduin'.