

bestemmingsplan
Lekdijk-West 67-67a,
 Bergambacht
 Gemeente Krimpenerwaard



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1931.BP2102BG040-VG01

Datum: 2021-11-12

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made | dhr. T. Oostrom

Kenmerk Buro SRO: SR200138

Opdrachtgever: Adviesburo Hogendoorn

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 met waarden.....	11
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	17
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5	23
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.....	26
3 Algemene regels	27
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 10 Algemene bouwregels	27
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 13 Parkeren	28
4 Overgangs- en slotregels.....	29
Artikel 14 Overgangsrecht.....	29
Artikel 15 Slotregel.....	29

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lekdijk-West 67-67a, Bergambacht met identificatienummer NL.IMRO.1931.BP2102BG040-VG01 van de Gemeente Krimpenerwaard.

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 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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, die een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming; met betrekking tot deze regels wordt onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen agrarische hulp- of nevenbedrijven en landelijke bedrijven.

1.6 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen vervaardigt, bewerkt, herstelt en/of installeert.

1.7 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met (de kennis en de studie van) de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bed & breakfast:

het tegen betaling bieden van een kleinschalige mogelijkheid tot kortstondig recreatief nachtverblijf met het serveren van ontbijt; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.10 beroepsmatige activiteiten:

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch gebied of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening bedoelde terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;
- bij gebruik: gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 cultuurhistorische waarde:

belang in geschiedkundig opzicht; onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing.

1.22 detailhandel:

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

1.23 extensieve recreatie:

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

1.24 gebouw:

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

1.25 graasdierbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van grasland vanwege het houden van rundvee, schapen of andere graasdieren of vanwege grasverkoop.

1.26 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel.

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 insteek (van een watergang):

de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.

1.29 internetverkoop:

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuis bezorgd.

1.30 kampeerboerderij:

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen.

1.31 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.32 loonbedrijf:

een agrarisch hulp- of nevenbedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van agrarische werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van agrarische werktuigen of apparatuur.

1.33 paardenbak:

een omheind stuk grond ten behoeve van het trainen van paarden.

1.34 paardenhouderij:

het houden van paarden en pony's ten behoeve van:

- a. het produceren van deze dieren, geschikt voor bepaalde taken zoals hengstenstations, opfokbedrijven, handelsstallen en africht- en trainingsstallen (productiegerichte paardenhouderij);
- b. het gebruiken van dieren, zoals ten behoeve van pensionstallen, verhuurbedrijven, rijsscholen en maneges (gebruiksgerichte paardenhouderij).

1.35 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het gemiddelde afgewerkte maaiveld;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.36 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting past bij ten minste een halve arbeidskracht.

1.37 voldoende parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de gemiddelde parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

1.38 voorgevel:

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

1.39 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.40 zorgboerderij:

een agrarisch bedrijf dat zorgvragers (verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, (ex)psychiatrische cliënten, cliënten uit de verslavingszorg of zorgbehoevende ouderen) onder meer dagbesteding, een begeleide werkplek of arbeidstraining biedt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand:

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

2.2 bebouwde oppervlakte:

van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgeteld.

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 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch aanverwant gebruik zoals het beweiden van dieren, al dan niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering met inachtneming van het bepaalde onder b;
- b. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon c.q. slotenpatroon en graslandvegetaties;
- c. water;
- d. kleinschalige landschapselementen;
- e. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van afrasteringen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan afrasteringen, mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - 3. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m² bedragen.

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

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
- c. het dempen, graven en vergraven van watergangen, met uitzondering van het aanleggen van dammen en bruggen;
- d. het scheuren van grasland;
- e. het benutten van gronden ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen anders dan gras;
- f. de aanleg van wandel- en fietspaden;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.
- h. het ophogen van de gronden;
- i. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden met meer dan één gebiedseigen boom.

3.3.2 Uitzondering

Het in lid 3.3.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. het landschappelijk inrichtingsplan als bedoeld in lid 4.4.5 sub a;
- b. werken en werkzaamheden, die uit oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in:

- a. lid 3.3.1 sub e zijn slechts ter plaatse van de aanduiding 'ruwvoederteelt' toelaatbaar ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen, anders dan gras; door de teelt mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde van de gronden, waaronder met name begrepen de openheid en doorzichten;
- b. lid 3.3.1 sub a zijn slechts toelaatbaar indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden alsmede de belangen met betrekking tot aangrenzende bestemmingen;
- c. lid 3.3.1 sub b, c, e, f, h en i zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke of cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden;
- d. lid 3.3.1 sub g zijn slechts toelaatbaar, indien de oeversbeschoeiingen maximaal 20 cm boven het waterpeil zijn gelegen.

3.3.4 Advies

- a. Met betrekking tot de beoordeling van de toelaatbaarheid van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 sub c en i winnen burgemeester en wethouders advies in bij een landschapsdeskundige.
- b. Met betrekking tot de beoordeling van de toelaatbaarheid van werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 sub c, voor zover het gaat om het dempen, graven en vergraven van watergangen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten;
- c. bed & breakfast;
- d. een aannemersbedrijf met werkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing'.

met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 700 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van woningen mag niet meer dan 4 m bedragen en de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. bij iedere woning mogen bijgebouwen worden opgericht, waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte;
 2. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m, dan wel de bestaande goothoogte;
 3. de hoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte;
 4. de afstand van de bijgebouwen tot de woning niet meer dan 20 m mag bedragen, dan wel de bestaande afstand;
 5. de bijgebouwen uitsluitend achter de verlengde voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;
- f. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand;
- g. voor zover de maatvoering van een woning als bedoeld onder c, d en e ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- h. bij iedere woning mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, waarbij:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen, indien deze worden geplaatst voor (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, indien deze worden geplaatst achter (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 3. er mogen geen paardenbakken of stapmolens worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Paardenbakken en stapmolens

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub h onder 3 ten behoeve van het realiseren van een paardenbak of een stapmolen ten behoeve van een hobbymatige paardenhouderij bij een woning, onder de voorwaarde dat:

- a. maximaal één paardenbak of stapmolen per woning wordt gerealiseerd;
- b. de paardenbak of de stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
 1. achter hoofdgebouwen;
 2. ten minste 20 m uit de rand van de weg;

3. ten minste 1,5 m uit de slootranden;
 4. ten hoogste 50 m achter de bestaande, legale bebouwing binnen het bouwvlak;
 5. ten minste 25 m van woningen van derden;
- c. de omvang van een paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m en de doorsnede van een stadmolen niet meer bedraagt dan 20 m;
 - d. de bouwhoogte van een hek rondom een paardenbak of een stadmolen niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - e. indien de paardenbak of de stadmolen vanaf de weg zichtbaar is, afschermende beplanting wordt aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
 - f. de paardenbak of de stadmolen wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
 - g. verlichting bij een paardenbak (of stadmolen) uitsluitend is toegestaan, indien deze niet onevenredig storend is voor/in de omgeving en geen onevenredige hinder voor omwonenden veroorzaakt. Ten behoeve hiervan kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de verlichting;
 - h. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

4.3.2 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub e voor zover het de vernieuwing van bijgebouwen betreft, met dien verstande dat minimaal 50% van de oppervlakte aan bijgebouwen dat de oppervlakte als bedoeld onder lid 4.2 sub e onder 1 overschrijdt wordt gesloopt.

4.3.3 Stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub e ten behoeve van het oprichten van stalruimten voor hobbymatig agrarisch gebruik, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- c. de stalruimte, voor zover niet gelegen aan een ter plaatse aanwezige ontsluitingsweg, binnen 20 m uit de rand van de weg gesitueerd dient te worden;
- d. bij de stalruimte ten minste 1 ha grond hoort;
- e. de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de gronden niet onevenredig wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Vrijstaande bijgebouwen alsmede aan- en uitbouwen mogen niet worden gebruikt voor zelfstandige bewoning.

4.4.2 Beroepsmatige activiteiten

Voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten als bedoeld in lid 4.1 sub b gelden de volgende regels:

- a. de woonfunctie de primaire functie blijft;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 50 m²
- c. voor de activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. het beroep door de bewoner(s) van de woning wordt beoefend;
- e. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze gerelateerd is aan de beroepsmatige activiteit en daaraan ondergeschikt is met een maximaandeel van 10% van de totale omzet.

4.4.3 Bed & breakfast

Voor het uitoefenen van een bed & breakfast als bedoeld in lid 4.1 sub c gelden de volgende regels:

- a. de bed & breakfast is toegestaan in een woning en/of bijgebouw;
- b. de bed & breakfast bestaat uit niet meer dan 4 kamers voor maximaal 8 personen;
- c. de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de bewoner of eigenaar zelf.
- d. de bebouwing behoudt in overwegende mate haar hoofdfunctie;
- e. de bed & breakfast mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren; een keuken en kookvoorziening is niet toegestaan;
- f. de bed & breakfast mag geen nadelige gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de bed & breakfast dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- h. de bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.4.4 Aannemersbedrijf met werkplaats

Voor het aannemersbedrijf met werkplaats als bedoeld in lid 4.1 sub d gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsactiviteiten dienen door ten minste één bewoner van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' uitgevoerd te worden;
- b. opslag van goederen in de open lucht is niet toegestaan;
- c. er mag uitsluitend gebruik gemaakt worden van de bestaande bebouwing.

4.4.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 sub d is uitsluitend toegestaan, indien de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' binnen 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd.
- b. Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 sub d is uitsluitend toegestaan, indien de bebouwing die is aangegeven op de tekening die als bijlage 3 bij de regels is gevoegd binnen 18 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gesloopt is.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en de volgende (bedrijfs)activiteiten toestaan:

- 1. loonbedrijf;
- 2. foeragehandel;
- 3. sierviskwekerij;
- 4. dierenartspraktijk;
- 5. kampeerboerderij;
- 6. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum, tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
- 7. educatie en voorlichting;
- 8. zorgboerderij met nachtverblijf;
- 9. (para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
- 10. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
- 11. overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 12. kinderopvang;
- 13. paardenhouderij;

14. veehandelsbedrijf;
15. recreatief nachtverblijf buiten het hoofdgebouw;
16. extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
17. paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18. bewerking en opslag van agrarische producten;
19. hoefsmederij;
20. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop;
22. theeschenkerij;
23. andere niet-agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 22 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van verkeerscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- b. de (bedrijfs)activiteiten leiden niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- c. de (bedrijfs)activiteiten hebben geen nadelige gevolgen op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de (bedrijfs)activiteiten worden door de bewoner(s) van de woning(en) uitgevoerd;
- f. er heeft geen opslag van goederen in de open lucht plaats;
- g. de (bedrijfs)activiteiten passen qua aard en schaal bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- h. er is uitsluitend detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden van gronden met een middelhoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m, of;
- c. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een diepte hebben van niet meer dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in lid 5.3.2 aan de omgevingsvergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het verlagen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in lid 5.4.4 aan de omgevingsvergunning.

5.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden van gronden met een lage archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

6.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 3 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m, of;
- c. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een diepte hebben van niet meer dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in lid 6.3.2 aan de omgevingsvergunning.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het verlagen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in lid 6.4.4 aan de omgevingsvergunning.

6.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden van gronden met een lage archeologische verwachting, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

7.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 m, of;
- c. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een diepte hebben van niet meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvoor bodemingrepen plaatsvinden die een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in lid 7.3.2 aan de omgevingsvergunning.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het verlagen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvoor uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 1,5 m onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorwaarden als bedoeld in lid 7.4.4 aan de omgevingsvergunning.

7.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wint hij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) onder de voorwaarde dat de belangen van de waterkering hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

8.3.2 Advies

Alvorens omtrent de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 te beslissen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing de belangen in verband met de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van bijgebouwen bij woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
 - 1. deze worden opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning;
 - 2. deze worden opgericht achter de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel;
- b. de situering van bedrijfsgebouwen, waarbij geëist kan worden dat de situering niet leidt tot het aaneen bouwen van bestaande en nieuwe gebouwen, met name ten behoeve van het openhouden van doorzichten.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m;
- b. de bouw van masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van maximaal 40 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 11 sub a niet kunnen worden gebouwd;
- b. een wijziging ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking niet meer dan 15 m bedraagt;
- c. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits die afwijkingen meer bedraagt dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

- d. het wijzigen van de bestemming van de gronden gelegen aan de achterzijde van de percelen langs de Lekdijk in de ter plaatse van het bouwperceel geldende bestemming ter compensatie van het verlies aan grond aan de voorzijde van deze percelen als gevolg van het project dijkverzwaring onder de voorwaarde dat:
 - 1. de oppervlakte van de gronden waarvan de bestemming wijzigt niet meer mag bedragen dan de oppervlakte die aan de voorzijde teniet gaat;
 - 2. de bouwmogelijkheden niet worden vergroot;
- e. het wijzigen van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van het realiseren van een hoofdwatgang onder de voorwaarde dat:
 - 1. de noodzaak van deze watgang is aangetoond;
 - 2. deze watgang landschappelijk zal worden ingepast;
 - 3. afstemming met bewoners in de omgeving heeft plaatsgevonden.

Artikel 13 Parkeren

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger, dan wel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. uit parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet toeneemt.

13.3 Advies

Een afwijking als genoemd in lid 13.2 wordt pas verleend, nadat een advies is verkregen van een verkeerskundige.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 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.

14.2 Overgangsrecht voor 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 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 onder a na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan 'Lekdijk-West 67-67a, Bergambacht' van de Gemeente Krimpenerwaard.