bestemmingsplan

Dorpsstraat 97-111, Benthuizen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA02*
Datum:	*2026-08-21*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. H.J.M. van Arendonk*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220223*
Opdrachtgever:	*ASB Bouw en Ontwikkeling & GB Vastgoed*

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:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 11

2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied 12
Artikel 4 Water 13
Artikel 5 Wonen 14
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 16
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles 18
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering 23

3 Algemene regels 25

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 25
Artikel 10 Algemene bouwregels 25
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 14 Overige regels 26

4 Overgangs- en slotregels 28

Artikel 15 Overgangsrecht 28
Artikel 16 Slotregel 28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-VA02 van de Gemeente Alphen aan den Rijn;

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 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

Het in een woning met bijbehorende bouwwerken beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;

1.7 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak;

1.15 bijgebouw

Een vrijstaand niet voor bewoning bestemd bijbehorend bouwwerk dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte en niet direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.18 bouwhistorisch onderzoek

Het onderzoek naar de bouw, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis van (een complex van) gebouwen of gebieden, in hun ruimtelijke samenhang, aan de hand van de vorm, de constructies, de gebruikte materialen en de afwerking. Het onderzoek brengt in kaart hoe de oorspronkelijke situatie was, welke veranderingen er in de loop der tijd zijn aangebracht en het beschrijft de bestaande situatie als gevolg van die eerdere processen;

1.19 bouwlaag/woonlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

De 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde

Elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.25 cultuurhistorisch onderzoek

Onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht;

1.26 cultuurhistorische waarde

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

1.27 cultuurhistorische waardenkaart

Een kaart, onderdeel uitmakend van het bestemmingsplan (bijlagen bij de regels, Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart - Heerewegh 30 Benthuizen), die in woord en kaart cultuurhistorische waarde toekent aan een cultuurhistorisch waardevol object;

1.28 cultuurhistorisch waardevol object

Een bouwwerk, element of ensemble dat wegens zijn cultuurhistorische waarde is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van Gemeente Alphen aan den Rijn;

1.29 deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline;

1.30 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dove gevel

een gevel als bedoeld in artikel 1b vierde lid Wet geluidhinder;

1.32 ensemble

Een aaneengesloten gebied waarin zich een samenstel van bouwwerken, landschappelijke en/of stedenbouwkundige elementen kunnen bevinden die door hun onderlinge relatie een zekere ruimtelijke samenhang vertonen, waardoor de cultuurhistorische waarde van de samenstellende fragmenten verhoogd wordt;

1.33 gebouw

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

1.34 geluidwerende voorziening

Maatregel in de vorm van een geluidswal en/of geluidscherm waardoor de (geprojecteerde) woningen en de school voldoen aan het Activiteitenbesluit in verband met naastgelegen bedrijfsterreinen;

1.35 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met daarbij behorende bergingen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.36 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.37 hoofdvorm

De vorm van de contouren of buitenste lijnen van een gebouw, bestaande uit de minimale en maximale goot- en bouwhoogte, dakhelling, voorgevelbreedte, zijgevellengtes en kaprichting;

1.38 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur of kamerverhuur op een zodanige schaal dat zij als bedrijfsmatig moet worden beschouwd, wordt daaronder niet begrepen;

1.39 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende

mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.40 massa-opbouw

De wijze waarop de verschillende bouwvolumes, zoals het hoofdvolume en aan- en uitbouwen, zich tot elkaar verhouden;

1.41 niet-geluidgezoneerd wegverkeerslawaai

de geluidbelasting vanwege wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur of wegen die zijn gelegen binnen een woonerf;

1.42 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.43 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.44 parkeervoorziening

Voorziening ten behoeve van het parkeren van voertuigen;

1.45 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in overige gevallen, uitgezonderd bouwen in of op water: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.46 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 sociale huurwoning

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.48 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de Beleidsregels over parkeren en laden en lossen, die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag, zijnde het 'Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn', of diens rechtsopvolger;

1.49 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.50 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.51 voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn gevormd door het verlengde van de voorgevel;

1.52 vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.53 wonen

Het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

1.54 woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, op 1 meter boven peil;

2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwwerk en een bepaald punt van een bouwwerk waar de afstand het kortst is.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, met een functie voor verkeer en verblijf (ontsluitingswegen, erftoegangswegen en erven);
b. wandel- en fietspaden;
c. parkeer- en speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, die overeenkomstig het plan SO Inrichtingsplan openbare ruimte 99-109, Benthuizen / Nederland (zoals opgenomen in Bijlage bij regels 2) worden ingericht / gebruikt en duurzaam in stand gehouden en beheerd;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
f. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende functies;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 3 lid 1 genoemde bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

a. voor lichtmasten maximaal 6 m;
b. voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 6 m;
c. voor overige bouwwerken maximaal 3 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen,
b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen, en
c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de beeldkwaliteit.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de wateraanvoer en -afvoer;
b. waterberging;
c. oevers en taluds;
d. perceelsontsluitingen ten behoeve van de aangrenzende functies.
e. kunstwerken ten behoeve van de bestemming.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met in achtneming van het genoemde in subsubparagraaf 5.3.2;
b. tuinen en erven;
c. (ontsluitings)paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'; tevens voor gebouwde parkeervoorzieningen;
f. water-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen en vrijstaande woningen toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
e. het aantal woningen bedraagt één woning per bouwvlak, tenzij anders met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woningen' op de verbeelding is aangegeven;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen tenzij de goothoogte van de aanbouw aansluit op de bestaande eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een afwijking is toegestaan van maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. op bijbehorende bouwwerken is een kap toegestaan, mits de dakhelling en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap van het hoofdgebouw en niet hoger dan 5 meter;
e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 50 m^2;
f. in afwijking van het bepaalde onder b en e zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' eveneens bijgebouwen toegestaan.

5.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het achtererf, op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;

c. de oppervlakte bedraagt per bouwperceel maximaal 18 m².

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter, gelegen achter de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte maximaal 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
    1. 5 meter voor speelvoorzieningen;
    2. 3 meter voor pergola's;
    3. 8 meter voor vlaggenmasten;
    4. 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
b. bewoning als afhankelijke woonruimte.

5.3.2 Beroeps- en bedrijfsuitoefening
Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aangebouwde en uitgebouwde bijbehorende bouwwerken, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 45 m²;
b. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14;
c. alleen bedrijfsactiviteiten die vallen onder inrichting type A zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit zijn toegestaan;
d. het bedrijf qua aard, milieubelasting en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
e. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel mag betreffen;
f. degene die de activiteiten in de woning of het aangebouwde of uitgebouwde bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Het bouwen van een woning (hoofdgebouw) en het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de gevels (uitwendige scheidingsconstructie) zodanig is dat het geluidniveau in verblijfsruimten vanwege de geluidbelasting ten gevolge van niet-geluidgezoneerd wegverkeerslawaai ten hoogste 33 dB bedraagt.
b. Het in gebruik nemen van woningen conform artikel 5 lid 1 sub a is uitsluitend toegestaan indien de woning wordt voorzien van een uitschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

5.3.4 Sociale huurwoningen
Het aantal sociale huurwoningen bedraagt minimaal 25% van het totale aantal woningen in het plangebied.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6 lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van lid artikel 6 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden bouwwerken worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van lid artikel 6 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.

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

6.3.1 Verbodsbepaling

a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
    3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    4. het verlagen van het waterpeil;
    5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten;
    6. het heien van palen en slaan van damwanden.
b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

6.3.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het verbod zoals bedoeld in subsubparagraaf 6.3.1 is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld of over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² worden uitgevoerd;
b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. de werken of werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning.

6.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning
Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
b. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals grondradar- en weerstandsonderzoek);
c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

6.3.4 Programma van eisen
Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in subsubparagraaf 6.3.3 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen. Het programma van eisen wordt opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

6.3.5 Afwijken van de onderzoeksplicht
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de archeologische onderzoeksplicht, indien uit informatie (afkomstig van de gemeente, aanvrager of anderszins) blijkt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, de archeologisch waarde naar beneden kan worden bijgesteld, of dat de archeologie niet evenredig wordt bedreigd door de voorgenomen plannen.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de van de cultuurhistorische waardevolle objecten in het ensemble met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart zie bijlagen bij de regels bijlage 1,
b. waaronder begrepen:
    1. de karakteristieke inrichting van het ensemble;
    2. de karakteristieke structuren, patronen en inrichting van het ensemble;
    3. de beeldbepalende waarde;
    4. de directe omgeving van het bouwwerk;
    5. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde;
    6. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
    7. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
    8. de situering van de bouwwerken;
    9. de karakteristieke hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
    10. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
    11. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk.

met inachtneming van het bepaalde artikel 7.3 van de planregels.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien wordt voldaan aan subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 en aanvullend subsubparagraaf 7.2.2.3.

7.2.2 Specifieke bouwregels

7.2.2.1 Bouwen met behoud van cultuurhistorische waarden

Het bevoegd gezag kan overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de primaire bestemming(en), mits:

a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door de bouwactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
b. aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

7.2.2.2 Bouwen met verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

Het bevoegd gezag kan uitsluitend overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de primaire bestemming(en), waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd, mits:

a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd;
b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
c. voor bijzondere materiële relicten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

7.2.2.3 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

a. In aanvulling op subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot de ontwikkeling.
b. In aanvulling op subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
    1. behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
    2. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.
c. In aanvulling op subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.
d. In aanvulling op subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 houdt het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening met het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol object waarop de aanvraag betrekking heeft.

Verlenen van de omgevingsvergunning

e. In aanvulling op subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
    1. bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
    2. het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
f. In aanvulling op subsubparagraaf 7.2.2.1 of subsubparagraaf 7.2.2.2 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire bestemming(en):

a. worden de gronden en of bouwwerken gebruikt op een wijze waardoor de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en
b. door de gebruiksactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, niet onevenredig worden aangetast.

7.3.2 Aanvullende bepalingen

a. In aanvulling op subsubparagraaf 7.3.1 wint het bevoegd gezag advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie voordat het bevoegd gezag overgaat tot het verlenen van de omgevingsvergunning.
b. In aanvulling op subsubparagraaf 7.3.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
c. In aanvulling op subsubparagraaf 7.3.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

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

7.4.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 7 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en paden en het aanleggen, wijzigen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
g. het schilderen, sauzen, pleisteren of ontpleisteren van gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied, voor zover hiermee wordt afgeweken van de voor het object en / of het ensemble authentieke kleurstelling of gevelafwerking;
h. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
i. het al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afval materialen.

7.4.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in subsubparagraaf 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
c. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning;
d. welke cultuurhistorisch onderzoek betreffen.

7.4.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in subsubparagraaf 7.4.1 kan worden verleend, mits:

a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door de bouwactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
b. aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

7.4.4 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

De omgevingsvergunning als bedoeld in subsubparagraaf 7.4.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont waarom bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de te slopen of te verwijderen cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn;
b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
c. documentatie plaatsvindt van de te slopen of te verwijderen cultuurhistorische waarden;
d. voor bijzondere materiële relicten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

7.4.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

a. In aanvulling op subsubparagraaf 7.4.3 of subsubparagraaf 7.4.4 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het uitvoeren van het werk of werkzaamheden.
b. In aanvulling op subsubparagraaf 7.4.3 of subsubparagraaf 7.4.4 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
    1. behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
    2. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.
c. In aanvulling op subsubparagraaf 7.4.3 of subsubparagraaf 7.4.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.
d. In aanvulling op subsubparagraaf 7.4.3 of subsubparagraaf 7.4.4 houdt het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening met het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol object waarop de aanvraag betrekking heeft.

Verlenen van de omgevingsvergunning

e. In aanvulling op subsubparagraaf 7.4.3 of subsubparagraaf 7.4.4 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
    1. bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
    2. het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
f. In aanvulling op subsubparagraaf 7.4.3 of subsubparagraaf 7.4.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Vergunningsplichtige sloopwerkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, geheel of gedeeltelijk te slopen.
b. Hierbij geldt dat het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorische waardevolle objecten gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

7.5.2 Omgevingsvergunning niet vereist
Het in subsubparagraaf 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds omgevingsvergunning voor het slopen is verleend;
c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend.

7.5.3 Slopen bij behoud van cultuurhistorische waarden
De omgevingsvergunning als bedoeld in subsubparagraaf 7.5.1 kan worden verleend, mits:

a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door de sloopactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
b. aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

7.5.4 Slopen bij verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen
De omgevingsvergunning als bedoeld in subsubparagraaf 7.5.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont waarom bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de te slopen cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn;
b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
c. documentatie plaatsvindt van de te slopen cultuurhistorische waarden;
d. voor bijzondere materiële relicten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

7.5.5 Aanvullende bepalingen

a. In aanvulling op subsubparagraaf 7.5.3 of subsubparagraaf 7.5.4 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het slopen.
b. In aanvulling op subsubparagraaf 7.5.3 of subsubparagraaf 7.5.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.
c. In aanvulling op subsubparagraaf 7.5.3 of subsubparagraaf 7.5.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.
d. In aanvulling op subsubparagraaf 7.5.3 of subsubparagraaf 7.5.4 houdt het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening met het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol object waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

8.2 Bouwregels

a. In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op en in de gronden als bedoeld in artikel 8 lid 1, ten dienste van en behorende bij de in dat lid bedoelde doeleinden toegestaan:
    1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bakens en lichten, tot een hoogte van 6 meter, en
    2. overige voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, en gebruiksvormen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, mits daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterstaat geen bezwaar bestaat; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder(s) van de boezem en de waterkering.

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

8.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. Het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
b. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. Het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. Diepploegen;
e. Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
f. Het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
g. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
h. Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

8.4.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het verbod zoals bedoeld in subsubparagraaf 8.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Voorwaarden

a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in subsubparagraaf 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het waterhuishoudkundig belang (kwantitatief en kwantitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen niet wordt geschaad;

b. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid, bedoeld onder sub a, dient de aanvrager een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,2 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:

a. staan- of ligplaats van onderkomens;
b. staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
c. kampeer- of caravanterrein;
d. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
e. een seksinrichting;
f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
g. het gebruik van houtkachels, propaan tanks, open haarden en daarmee gelijk te stellen verbrandingsinstallaties.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400m

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' zijn de gronden mede aangewezen voor doeleinden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

12.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

12.1.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in subparagraaf 12.1.2 is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als:

a. er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
b. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3,50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
    1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
    2. transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
c. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

13.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning zoals genoemd in artikel 13 lid 1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
    1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
    2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 1, indien:

a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 14 lid 1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen'