

bestemmingsplan

Landelijk Gebied, herziening Zijweg Dungen – Tielse Hoeve

PLANREGELS

NL.IMRO.1948.BGS000BP0052018P-VG01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3

Artikel 2 Wijze van meten 7

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS 9

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap 9

Artikel 4 Groen - Landschapselement 14

Artikel 5 Wonen 16

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 22

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4 27

Artikel 8 Waarde – Archeologie 5 32

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen 36

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS 38

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 38

Artikel 11 Algemene bouwregels 38

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 38

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS 39

Artikel 13 Overgangsrecht 39

Artikel 14 Slotregel 39

BIJLAGEN

1. Bedrijvenlijst
2. Landschappelijk inpassings-/erfbeplantingsplan
3. Cultuurhistorische waarderingskaart
4. Rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide - cultuurhistorie

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, herziening Zijweg Dungen – Tielse Hoeve";

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten NL.IMRO.1948.BGS000BP0052018P-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan- of uitbouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw en van daaruit toegankelijk is;

1.5 aanduiding:

een op de verbeelding aangegeven 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;

1.6 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaande situatie:

- a. bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat functioneel en in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 detailhandel:

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

1.20 dienstverlening:

een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak met een publieksgericht karakter. Onder dienstverlening wordt verstaan administratieve dienstverlening (bijvoorbeeld assuratiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijvoorbeeld stomerij, reisbureau etc.) en ambachtelijke dienstverlening (bijvoorbeeld schoenmaker, kapper etc.);

1.21 erfbebouwing:

gebouwen die door de ligging, constructie en/of afmeting (architectonisch) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, waaronder in ieder geval begrepen aangebouwde gedeelten van dat hoofdgebouw (aanbouwen) en niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, alsmede carports en overkappingen;

1.22 erotische dienstverlening:

elke vorm van dienstverlening of vermaak van porno-erotische aard, waaronder alle vormen van prostitutie, escortservice, erotisch getinte vermaakfuncties, seksshops en overige seksinrichtingen;

1.23 erotische getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen (peep)shows, een seksbioscoop, filmcabines en een seksautomatenhal;

1.24 gebouw:

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

1.25 gebruik:

gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken dan wel het in gebruik geven;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.27 huishouden:

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

1.28 internetverkoop:

winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden;

1.29 laag/bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.30 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.31 nevenactiviteit:

andersoortige activiteit naast de hoofdactiviteit;

1.32 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.33 overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.34 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 seksinrichting:

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

1.36 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.37 voorgevel:

de meest gezichtsbepalende, naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde en meest evenwijdig daaraan liggende gevel(s) van een hoofdgebouw;

1.38 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel(s) van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.39 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.40 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke;

1.41 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 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;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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;

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,

schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Kleinschalig landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
- b. extensief agrarisch grondgebruik;
- c. een aan huis verbonden beroep;
- d. nevenactiviteiten;
- e. plattelandswoningen;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- g. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. bed en breakfast;
- k. doeleinden van openbaar nut;
- l. erfbeplanting;
- m. tuinen;
- n. onverharde paden

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dat ondermeer gekenmerkt wordt door de landschappelijke beslotenheid van het gebied.

b Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

c Tuinen

Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1 is verleend. Bestaande tuinen worden geacht te zijn aangelegd met een vergunning als bedoeld in 3.6.1.

d Bed en breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast logeren mag als ondergeschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m².

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen algemeen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 (Maatvoering) bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

- a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidings worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, hoogte en situering van erfafscheidings;
- b. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning bouw zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen' het plaatsen van zonnepanelen op de bodem toe te staan voor het opwekken van elektriciteit ten behoeve van huishoudelijk gebruik, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. het aanbrengen van zonnepanelen op de daken van gebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' leidt tot een onevenredige aantasting van het waardevolle karakter van de gebouwen;
- b. de zonnepanelen kunnen redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen';
- c. de bebouwde oppervlakte van de zonnepanelen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- d. de zonnepanelen mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 1,5 meter;
- e. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het plaatsen van de zonnepanelen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4.2 Omgevingsvergunning perceelsafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a teneinde perceelsafscheidingen toe te staan met een bouwhoogte die niet meer bedraagt dan 1,5 m, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. er is sprake van een vrije onderdoorgang voor in het wild voorkomende kleine zoogdieren;
- b. er is sprake van een passende landschappelijke inpassing met een passende haagbeplanting;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. detailhandel;
- c. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- d. woondoeleinden en het bewonen van bedrijfsruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. huisvesting van werknemers;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- h. het binnen gebouwen gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;

- i. mestbe- en -verwerking en -vergisting;
- j. het houden van vee voor zover het gebouwen betreft die op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, niet in gebruik zijn voor de huisvesting van vee of de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij;
- k. het houden en / of fokken van pelsdieren en konijnen als bedrijfsmatige activiteit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning tuinen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.1.2 onder c verlenen teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

- a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de binnen de bestemming aanwezige cultuurhistorische waarden als bedoeld in 3.1.

4.6.3 Omgevingsvergunning bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder d teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- e. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
- g. overtoollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.7.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.7.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden

- het aanbrengen van verhardingen;
- het aanleggen van landschapselementen;
- het rooien of vellen van houtgewas;
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- aanbrengen van niet onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk;
- diepploegen en diepwoelen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1 bij de aanduiding omschreven waarden;

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Groen - Landschapselement' zijn bestemd voor

- a. de aanleg en instandhouding van natuurlijke en/of cultuurhistorisch en/of landschappelijk waardevolle landschapselementen;
- b. extensief recreatief gebruik;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. bijbehorende wegen, paden en verhardingen;
- e. andere tot de bestemming behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

4.3 specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het gebruik van gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen en producten, behoudens zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het gebruik van gronden voor het grazen van dieren;
- c. het gebruik van recreatieverblijven ten behoeve van permanente bewoning.

4.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplanting, waaronder bijvoorbeeld houtgewas;
- b. het vellen van houtgewas wat niet overeenkomt met de duurzame ontwikkeling of instandhouding van de bij de bestemming behorende landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- d. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;

- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van voorzieningen van geringe omvang ten behoeve van extensieve recreatie;
- h. het aanbrengen van halfverhardingen.

4.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 4.4 .1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming, als afzetten, knotten, dunnen, waarbij de in 4.4.1 sub a genoemde waarden duurzaam worden veiliggesteld;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. zijn opgenomen in het als bijlage 2 opgenomen landschappelijk inpassings-/erfbeplantingsplan.

4.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend, nadat:

- a. is aangetoond dat uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de bestemming;
- b. een deskundigenrapport is overgelegd omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de bestemming niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.6.1;
- d. bed & breakfast;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

- a. Aantal woningen

Er is maximaal één woning toegestaan.

- b. Bed en breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast logeren mag als ondergeschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m².

- c. Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Woningen

Voor woningen geldt het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,5 m;

- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 893 m³;
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning bedraagt maximaal 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- d. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
- f. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. antennes:
 - 1. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - 2. de antennes hebben ten tijde van de tervisielegging met een grotere hoogte hebben, worden geacht te voldoen aan het plan, maar mogen niet worden vergroot;
 - 3. antennes mogen niet worden gesitueerd vóór voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan;
 - 4. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van ten hoogste 15 meter van de woning;
- b. overkapping:
 - 1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - 2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
 - 3. een overkapping moet volledig los staan van andere bebouwing op het bouwperceel;
 - 4. een overkapping mag niet zijn voorzien van dichte of halfopen wanden, onafhankelijk van het soort materiaal waarvan een wand kan worden gevormd;
- c. van de overige andere bouwwerken mag de bouwhoogte maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, die maximaal 6 meter mogen bedragen en erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning: deze mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

5.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 5.2.2 onder e.

5.2.6 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

5.2.7 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.2 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goothoogte mag maximaal 7,5 m en de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de grotere goot- en/of bouwhoogte van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

5.4.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van de afstand tussen bijgebouw en hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder e teneinde de voorgeschreven afstand te vergroten tot maximaal 25 meter, mits de ruimtelijke eenheid van de bebouwing niet onevenredig wordt geschaad.

5.4.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2.6 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude woning.

5.4.4 Omgevingsvergunning verkleinen afstand tot grens bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder e en 5.2.3 onder f teneinde een kleinere afstand tot een grens van het 'bestemmingsvlak' toe te staan voor het bouwen van woningen of bijgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- b. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor

de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

5.4.5 Omgevingsvergunning hoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 onder b en c, teneinde de toegestane goot- en/of bouwhoogte te verhogen met 2 m, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

5.5 specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. gebruik van gronden en/of opstallen voor een aan huis verbonden bedrijf;
- c. gebruik van grond in de open lucht als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten (buitenopslag);
- d. het in gebruik hebben of laten hebben van de woning(en), indien niet uiterlijk binnen 2 jaar na het in werking treden van dit bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, conform het als bijlage 2 bijgevoegde 'landschappelijk inpassings-/erfbeplantingsplan', heeft plaatsgevonden en in stand wordt gehouden.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder b teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van

- het hoofdgebouw en de erfbebouwing met een maximum van 50 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
 - c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
 - d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
 - e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.6.2 Omgevingsvergunning bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder b teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorziening voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- d. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- h. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. op het erf nabij de bed en breakfast voorziening is voldoende ruimte beschikbaar en ingericht voor het parkeren van de voertuigen van de gebruikers van de bed en breakfast voorziening;
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
- b. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.
- c. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

6.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van

de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

6.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofiëren van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- l. het uitvoeren van grondwerk;
- m. het scheuren van grasland.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. dieper reiken dan 0,3 m reiken óf dieper reiken dan 0,3 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ongeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en

vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 6.4.1 onder m, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorgt omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.5.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorgt omtrent de vraag of door het verlenen van een

omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

- d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te verschuiven;
 - 1. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te vergroten of verkleinen;
 - 2. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' van de verbeelding te verwijderen;
 - 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde-Archeologie-5' of 'Waarde – Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
 - 4. de onderzoeksdiepte te wijzigen.
- b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
- b. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- c. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

7.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van

de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

7.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, - dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld -; waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofiëren van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- l. het uitvoeren van grondwerk;
- m. het scheuren van grasland.

7.4.2 Uitzonderingen

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

- a. dieper reiken dan 0,3 m reiken dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek' en ter plaatse van de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap, Agrarisch met waarden - Natuur en landschap en Agrarisch met waarden - Open landschap, ten hoogste 0,5 m, met dien verstande dat:

- het in 7.4.1 vervatte verbod ook niet geldt indien de werken en werkzaamheden dieper reiken dan de diepte genoemd onder a maar de verstoringsoppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m²;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 7.4.1 onder m, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk

advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorgt omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.5.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

7.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van

archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorgt omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
 - 1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te verschuiven;
 - 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te vergroten of verkleinen;
 - 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen;
 - 4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde-Archeologie-5' of 'Waarde – Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
 - 5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.
- b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
- b. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld; -
- c. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

8.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

8.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, - dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld - , waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofiëren van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- l. het uitvoeren van grondwerk;
- m. het scheuren van grasland.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. dieper reiken dan 0,3 m dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek' en ter plaatse van de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap, Agrarisch met waarden - Natuur en landschap en Agrarisch met waarden - Open landschap, ten hoogste 0,5 m, met dien verstande dat:
 - het in 8.4.1 vervatte verbod ook niet geldt indien de werken en werkzaamheden dieper reiken dan de diepte genoemd onder a maar de verstoringsoppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 8.4.1 onder m, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

8.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 8.5.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 2500 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

8.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
 - 1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' te verschuiven;
 - 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' te vergroten of verkleinen;
 - 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' van de verbeelding te verwijderen;
 - 4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 6', voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
 - 5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.
- b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorische elementen als bedoeld in 9.1.1 betreffende de elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 3, en zijn aangeduid als landschapselement zeer hoog en/of hoog. De waardering van deze elementen is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als Bijlage 4 bij de regels is opgenomen.

9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

9.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 8.2.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

9.2.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 9.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

9.2.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 9.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 9.1.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in artikel 9.2.4 de toetsingscriteria opgenomen.

9.2.4 Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden:

- het aanbrengen van (half)verhardingen;
- het rooien of vellen van houtgewas;
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- graven of dempen van sloten;
- verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- diepwoelen en diepploegen;
- het verwijderen van wegen of paden

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de landschapselementen die in de cultuurhistorische waarderingskaart als landschapselement zeer hoog en/of hoog zijn aangemerkt.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en andere bouwwerken, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan:

“Landelijk Gebied, herziening Zijweg Dungen – Tielse Hoeve”