Westvoorne

ruimte voor ruimte 2

bestemmingsplan

RBOI

adviseurs ruimtelijke ordening

Westvoorne

Ruimte voor Ruimte 2

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0614.000bprvr2-0001

projectnummer:

199.14165.00

opdrachtleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:	status:
29-05-2009	concept
17-06-2009	voorontwerp
03-09-2009	ontwerp
15-12-2009	vastgesteld

R.008/03

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: ONRI BNSP

RBOI adviseurs ruimtelijke ordening

RBOI - Rotterdam bv
Delftsestraat 17a
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 413 06 20
E-mail: info@rboi.nl

© *RBOI-Rotterdam bv*
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	blz. 3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	9
Artikel 3	Agrarisch met waarden	9
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	15
Artikel 6	Antidubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 12	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	19
Artikel 13	Overgangsrecht	19
Artikel 14	Slotregels	19

2 Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan
het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte 2' van de gemeente Westvoorne.

1.2. bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0614. 0000bprvr2-0001 met de bijbehorende regels.

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

1.4. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6. aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in de woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7. agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de marktgerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming, en als volgt nader kan worden onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het telen van gewassen in de open grond;
b. boomkwekerijbedrijf: een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op de teelt van (houtige) siergewassen of vaste planten;
c. fruitteeltbedrijf: een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het telen van fruit aan houtige gewassen;
d. graasdierbedrijf: een agrarisch bedrijf dat afhankelijk is van grasland vanwege het houden van rundvee, schapen of grasverkoop;
e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

f. glastuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het telen van tuinbouwgewassen hoofdzakelijk in kassen, al of niet op substraatbasis;
g. sierteeltbedrijf: een agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van sierteeltproducten;
h. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
j. een paardenfokkerij.

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

1.9. archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10. archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11. bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15. bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.17. bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.19. 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.

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

1.21. cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

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

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

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

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

1.26. gevellijn
een geometrisch bepaalde lijn, welke door bebouwing naar de wegzijde toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, welke lijn tevens dient als hoofdoriëntatie voor hoofdgebouwen.

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

1.28. hoofdbouwmassa
hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aan het hoofdgebouw aangebouwde overkappingen tezamen.

1.29. kassen
bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.30. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in de woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.31. landschapswaarde
de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.32. natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

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

1.34. nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

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

1.36. peil
a. de kruin van de weg indien de afstand tussen een bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37. voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gelegen tussen de buitengevels en/of het hart van de scheidsmuren.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

2.4. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5. 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; indien zich aan een zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedfte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van het gebouw meer dan 70%), dan wordt de goot of het boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goothoogte van het bouwwerk aangemerkt.

2.6. 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.

2.7. vloeroppervlakte
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1. Bestemmingsomschrijving

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

a. volwaardige agrarische bedrijven zoals bedoeld in artikel 1.7 onder a en d;
b. het behoud, de versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde, waaronder het behoud van graslandvegetaties;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden.

3.2. Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
d. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m².

3.3. Aanlegvergunning

3.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
b. het dempen, graven en vergraven van watergangen;
c. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
e. het afgraven, verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij de grond wordt verhoogd of verlaagd over een oppervlakte van niet meer dan 20 m² en met niet meer dan 0,30 cm ten opzichte van het maaiveld;
f. het vellen of rooien van houtopstanden en houtgewassen;
g. het scheuren van grasland ten behoeve van de permanente omzetting in bouwland.

3.3.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.3.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 3.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

4.2. Bouwregels

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

4.2.1. Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand gebouwd;
e. hoofdgebouwen worden in of op een afstand van 1 m achter de met de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn gebouwd;
f. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden; indien geen aanduiding op de plankaart is opgenomen bedraagt het aantal wooneenheden per bestemmingsvlak niet meer dan 1;
g. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 190 m², waarbij het oppervlak van de hoofdbouwmassa ten hoogste 175 m² mag bedragen;
h. de afstand van een hoofdgebouw tot de as van de weg bedraagt ten minste:
   1. aan de Hilseweg: 23 m;
   2. aan de Rondeweiweg: 10 m;
   3. aan de Doornweg: 10 m;
i. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zij- en achterperceelgrenzen bedraagt ten minste 3 m.

4.2.2. Bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

a. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
c. de afstand van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot de hoofdbouwmassa bedraagt niet meer dan 20 m;
d. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van toegangshekken/-palen als onderdeel van een erf-/terreinafscheiding geplaatst voor (de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2,5 m over een breedte van ten hoogste 6 m, met dien verstande dat de breedte ten hoogste 1/3 van de breedte van het perceel bedraagt;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
e. openluchtzwembaden worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
f. de afstand van openluchtzwembaden tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m.

4.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 4.2.1:

a. sub g, voor een groter oppervlak van de hoofdbouwmassa dan 175 m², mits:
   1. het vervangende nieuwbouw van de bestaande hoofdbouwmassa betreft, waarbij de bestaande verhoudingen van de hoofdbouwmassa worden gehandhaafd;
   2. bestaande horizontale en verticale maten met ten hoogste 10% worden gewijzigd;
b. sub i, voor het bouwen op kleinere afstand van de zij- en achterperceelsgrenzen dan wel op zij- en achterperceelsgrenzen indien de bezonningssituatie op aangrenzende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag een gedeelte van de hoofdbouwmassa worden gebruikt, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen niet groter is dan 1/3 van het oppervlak van de hoofdbouwmassa, met een maximum van 50 m²;
c. de aard van de activiteiten niet in strijd is met de aard en het karakter van het gebied;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
   1. de geldende bestemming;
   2. de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven;
   3. de beleidsdoelstellingen met betrekking tot landschappelijke en/of natuurwaarden;
e. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
f. er wordt geparkeerd op eigen terrein;
g. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
h. voor de activiteiten geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

5.2. Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag –met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
   1. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
   2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
   1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-1': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,8 m beneden het maaiveld;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-2': een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² én waarvoor geen bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,4 m beneden het maaiveld.

5.3. Aanlegvergunning

5.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-1': grondwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld én een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m²;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-2': grondwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,4 m beneden maaiveld én een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m²;
c. tot grondwerkzaamheden worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
d. heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2. Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-1': grondwerkzaamheden betreffen die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m² én niet dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-2': grondwerkzaamheden betreffen die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m² én niet dieper reiken dan 0,4 m beneden maaiveld;
c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
f. normaal beheer en onderhoud betreffen.

5.3.3. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.3.4. Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 5.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
b. brandblusvoorzieningen;
c. brandweeringang;
d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
e. de ruimte tussen bouwwerken;
f. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Molenbiotoop

a. In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:
   1. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
   2. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid onder a, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

c. Indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen –tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend –ontheffing verlenen van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;

b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1. Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

11.2. Wijzigingsbevoegdheid Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen naar 'Natuur', voor zover de betreffende gronden als natuurgebied aan een terreinbeherende organisatie in eigendom zijn overgedragen of anderszins een duurzame instandhouding is gewaarborgd.

11.3. Waarde - Archeologie

Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 12 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. het onder lid a bepaalde 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 14 Slotregels

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte 2'.