



Regels

bestemmingsplan “Leerdam, Koenderseweg 3a”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2018-11-08

Plan identificatie: NL.IMRO.0545.BPKOENDERSEWEG3A-VG01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden	10
3.1 Bestemmingsomschrijving	10
3.2 Bouwregels	11
3.3 Afwijken van de bouwregels	11
3.4 Specifieke gebruiksregels	11
3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
Artikel 4 Verkeer	14
4.1 Bestemmingsomschrijving	14
4.2 Bouwregels	14
Artikel 5 Wonen	15
5.1 Bestemmingsomschrijving	15
5.2 Bouwregels	16
5.3 Afwijken van de bouwregels	17
5.4 Specifieke gebruiksregels	17
5.5 Afwijken van de gebruiksregels	18
5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19
5.7 Wijzigingsbevoegdheid	20
Artikel 6 Leiding - Water	21
6.1 Bestemmingsomschrijving	21
6.2 Bouwregels	21
6.3 Afwijken van de bouwregels	21

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	22
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	22
7.2 Bouwregels	22
7.3 Afwijken van de bouwregels	23
7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	23
7.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	25
3 Algemene regels	26
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 9 Algemene bouwregels	26
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	27
4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13 Overgangsrecht.....	28
Artikel 14 Slotregel	28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Leerdam, Koenderseweg 3a' van de Gemeente Leerdam;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0545.BPKOENDERSEWEG3A-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 archeologisch gebied

De aan een gebied toegekende archeologische waarden;

1.8 archeologisch verwachtingsgebied

De in een gebied verwachte middelhoge of hoge trefkans op archeologische waarden;

1.9 archeologische waarden

De toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

Recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt;

1.12 bestaand

- a. Bij bouwwerken: aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan; alsmede bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging

- van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;
- b. Bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbij het behoort, dat niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan dat hoofdgebouw;

1.22 dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.23 ecologische waarden

De aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.24 erfafscheiding

Afscheiding van een erf of perceel door middel van gaaswerk of hekwerk, waaronder begrepen afrasteringen en omheiningen;

1.25 extensief recreatief medegebruik

Vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.26 gebouw

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

1.27 gebouwen van openbaar nut

Trafo's, schakelstations en meet- en regelstations en overige gebouwen van openbaar nut.

1.28 geluidsgevoelige gebouwen

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.29 half verhard

Een verharding bestaande uit kiezel, grind, schelpen en/ of gemalen baksteen alsmede vergelijkbare losse materialen;

1.30 hoofdgebouw

Een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en ruimtelijke verschijningsvorm duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming die ter plaatse geldt;

1.32 lawaaisport

Een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het achtergrondniveau wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.33 meergeneratiewoning

Een woning voor een gezin of andere samenstelling van personen met een vergelijkbare mate van verbondenheid en continuïteit in samenstelling, dat de intentie heeft voor onbepaalde tijd met elkaar samen te leven met gezamenlijk gebruik van de woning en de woonvoorzieningen;

1.34 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.35 normaal beheer en onderhoud

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten of gronden dat het voortbestaan van deze objecten of gronden op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau of in de bestaande situatie wordt gehandhaafd;

1.36 paardenbak

Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te versterken en al dan niet voorzien van een omheining;

1.37 perceel

Gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren;

1.38 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.39 recreatiewoning

Een gebouw dat dient als recreatieverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.40 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, escortbedrijf, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 slopen

Het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

1.42 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.43 verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.44 verhard

Een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/ of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/ gesloten materialen;

1.45 volkstuinen

Grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

1.46 volwaardige woonfunctie

Een volwaardige woonfunctie bevindt zich in het hoofdgebouw en bestaat uit een keuken, douche, woonkamer, slaapkamer. Daarbij mag de bewoner ervoor kiezen dat delen van deze woonfunctie worden gecombineerd met de extra functie, zolang er maar daadwerkelijk gewoond wordt;

1.47 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.48 voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een (bedrijfs)woning loopt, dan wel indien geen (bedrijfs)woning aanwezig is het dichtsbij de openbare weg gelegen gebouw, alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.49 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.50 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.51 Wet van economische delicten

Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.52 woning

Een complex van ruimten dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.53 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.54 zorgverlenende nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten gericht op zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, die een relatie hebben met het agrarisch bedrijf dan wel het landelijke karakter van het agrarische bedrijf,

de groene omgeving en het buitenleven; de zorgverlening bestaat uit het bieden van dagbesteding of een leerwerkplaats.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

De kortste afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 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;

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 peil

- a. Gebouwen in niet-geaccidenteerd terrein:
 1. De kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
- b. Gebouwen in geaccidenteerd terrein:
 1. Voor zover de voorgevel van een gebouw is gelegen binnen een afstand van 3 meter uit de grens met het openbaar gebied en tot en met een afstand van 13 meter vanaf de grens met het openbaar gebied: de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
 2. Overig: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. De gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein.

2.8 vloeroppervlakte

De gezamenlijke oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt; voorzover inpandig, wordt de oppervlakte gemeten tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de binnenzijde van bouwmuren.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met de waarden - wandelpad' een openbaar (recreatief) wandelpad;
- b. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, archeologische en ecologische waarden;
- c. Extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. Waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. Behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- f. Onderhoudspaden langs watergangen;
- g. (Wandel)paden en landwegen;
- h. Bestaande voorzieningen van openbaar nut;

Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming somschrijving

- a. Verhouding tussen doeleinden:
Binnen het hele gebied binnen deze bestemming is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw en het behoud van de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouw.
- b. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden:
Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:
 1. Het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
 2. Het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazige slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik.
- c. Extensief recreatief medegebruik:
Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals (wandel)paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. toegestaan in het gehele gebied.

3.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het gestelde in [artikel 3 lid 1](#) toegestaan;
- b. De maximale goothoogte voor gebouwen van openbaar nut bedraagt 3 m;
- c. De maximale bouwhoogte voor gebouwen van openbaar nut bedraagt 3,5 m;
- d. Het maximaal bebouwde oppervlakte aan gebouwen van openbaar nut bedraagt 15 m²;
- e. De maximale bouwhoogte van openbare verkeersverlichting bedraagt 6 m;
- f. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatief medegebruik, openbaar nut en verkeersgeleiding bedraagt 2,5 m;
- g. Het maximaal bebouwde oppervlakte aan overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatief medegebruik, openbaar nut en verkeersgeleiding bedraagt 15 m²;
- h. De maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen bedraagt 1 m;
- i. Het oprichten van sleufsilos, mestsilos, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken e.d. is niet toegestaan;
- j. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 m;
- k. Voor zover de bestaande maatvoering van bouwwerken afwijkt van bovengenoemde maten, gelden deze bestaande maten als maxima, voorzover het bouwwerk legaal is gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2 sub h](#) teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere hoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. De erfafscheidingen mogen niet visueel gesloten zijn;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. Boomteelt;
- c. Het gebruik van gronden voor kamperen;
- d. Permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- e. Het gebruik van gronden als volkstuin;
- f. Het beoefenen van lawaaisporten;
- g. Het gebruik van gronden en opstallen voor de bewerking van grondstoffen ten behoeve van het produceren van meststoffen;
- h. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, waaronder kuilvoer- en mestopslag;

- i. Het gebruik van gronden voor paardenbakken.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema onder [artikel 3 lid 5.3](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren.

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in de tabel genoemde criteria.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [artikel 3 lid 5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- b. Die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Die betreffen het normale beheer en/of onderhoud.

3.5.3 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;	1. Het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding;
Het aanbrengen van verhardingen en halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ² ;	1. Het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 3. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm);	1. Er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden; 2. Het mag niet leiden tot inklinking

<p>Het graven en ophogen van de bodem;</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden 2. het mag niet leiden tot inklinking 3. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de waterbeheerder;
<p>Het graven/ aanleggen, dempen, vergroten of herprofilieren van sloten en kleine oppervlaktewateren;</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het veenweideverkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 2. Er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden 3. Het mag niet leiden tot inklinking 4. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 5. Het mag niet in strijd zijn met de waterstaatkundige doelstelling zoals verwoord in het stedelijk waterplan; 6. Het dempen van lengtesloten kan uitsluitend worden toegestaan, mits sprake is van een groot maatschappelijk belang;
<p>Fruiteelt, voorzover dit geen bestaande fruitteelt is èn is gelegen buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt';</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De karakteristieke openheid mag niet onevenredige worden aangetast;
<p>Het aanbrengen van laanbeplanting en bosschages;</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De karakteristieke openheid mag niet onevenredige worden aangetast;
<p>Het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 meter van (bedrijfs)woningen van derden of de bestemmingen 'Wonen', Recreatie - Verblijfsgebied' of 'Maatschappelijk';</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aantonen dat het woon- en/of verblijfsklimaat binnen de genoemde functies niet onevenredig worden aangetast; 2. De landschaps- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast;
<p>Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosschages</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden;
<p>Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland;</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden;
<p>Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen,</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen met een open vormgeving en constructie zijn

<p>voor zover het geen bouwwerken zijn.</p>	<p>toegestaan;</p> <p>2. Uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, te weten maximaal max 6 maanden;</p> <p>3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1 ha;</p> <p>4. De bedrijfseconomische noodzaak voor de plaatsing van teeltondersteunende voorziening is aangetoond;</p> <p>5. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;</p> <p>6. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.</p>
---	---

3.5.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1](#) is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Verkeersdoeleinden;
- b. Eén en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen, sloten.

4.2 Bouwregels

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen;
- b. Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:
 1. De bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
 2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat lichtmasten en voorzieningen voor de verkeersgeleiding hoger mogen zijn.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in woningen al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. Waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. Behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- d. Onderhoudspaden langs watergangen;

Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen waaronder ontsluitingswegen, perceelontsluitingen, parkeervoorzieningen, dammen, bruggen, steigers, duikers, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan en overeenkomstig de in [artikel 5 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

- a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
Binnen de woning mag ter plaatse ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
 2. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 3. Er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
 4. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 5. Horeca is niet toegestaan;
 6. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 7. De activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.
- b. Aantal woningen:
Voor het aantal woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. Per 'aanduiding' bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.
- c. Meergeneratiewoningen. Een woning mag tevens worden gebruikt als meergeneratiewoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Er sprake blijft van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer en een gezamenlijk hoofdingang, van waaruit beide complexen van ruimten direct te bereiken zijn. Ook de overige voorzieningen dienen gezamenlijk te zijn, zoals de aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
 2. De verblijfsruimten met een woonfunctie uitsluitend worden gerealiseerd in het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw;
 3. De beide complexen van ruimten intern verbonden zijn door één of meer deuren;
 4. Het niet is toegestaan de meergeneratiewoning af te splitsen, teneinde een tweede zelfstandige woning te realiseren;
 5. Aan het gebruik als meergeneratiewoning nimmer recht wordt ontleend op een definitief gebruik als twee woningen of op woningsplitsing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend mogen bouwwerken ten dienste van het gestelde [artikel 5 lid 1](#) worden opgericht, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

5.2.2 Woning (incl. aan- en uitbouwen)

- a. De inhoud van woningen mag, inclusief aan- en uitbouwen, maximaal 1000 m³ bedragen;
- b. De maximale goothoogte van de woning met aan- en uitbouwen bedraagt de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. De maximale bouwhoogte van de woning met aan- en uitbouwen bedraagt 10 m;
- d. De dakhelling van de woning bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- e. De dakhelling van aan- en uitbouwen bedraagt minimaal 0° en maximaal 60°.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

- a. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt 150 m² per bouwvlak;
- b. De maximale goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt 3 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De maximale bouwhoogte van erafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- b. De maximale bouwhoogte van erafscheidingen elders bedraagt 2 m;
- c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 m;
- d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde elders bedraagt 3 m;
- e. De maximale bouwhoogte van toegangspoorten (voor en achter de voorgevelrooilijn) bedraagt 2 m;
- f. Het realiseren van paardenbakken is niet toegestaan;
- g. Het oprichten van schuttingen is niet toegestaan.

5.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in [artikel 5 lid 2](#) geldt, dat voorzover de bestaande goot- of bouwhoogte van een woning, de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen of de inhoud meer bedraagt dan ingevolge bovenstaande tabel is toegestaan, de bestaande goot- of bouwhoogte voor die woning, de bestaande bebouwde oppervlakte van bijgebouwen of de bestaande inhoud als maximum, voorzover het gebouw legaal is gebouwd. Nieuwbouw hiervan is niet toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.4 sub f](#) teneinde het realiseren van paardenbakken toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- b. De paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- c. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. Het gebruik van paardenbakken ten behoeve van deze bestemming is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- e. De omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 500 m² per bouwperceel;
- f. Lichtmasten of anderszins verlichting zijn niet toegestaan;
- g. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- h. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- i. Indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. Zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte van een bijgebouw;
- b. Permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c. Voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. Het gebruik van gronden voor kamperen;
- e. Het gebruik van gronden voor paardenbakken.

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Met betrekking tot het gebruiken- en/of in gebruik laten nemen van de gronden binnen deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. Het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden binnen deze bestemming, conform de in [artikel 5 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, is uitsluitend toegestaan indien de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan worden gerealiseerd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik- en/of het in gebruik nemen van de gronden met de bestemming 'Wonen' wel toegestaan voor een periode vanaf het inwerktreden van onderhavig bestemmingsplan tot maximaal één jaar na het gereedkomen van de woningen met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bij deze regels gevoegde landschappelijke inrichtingsplan, mits naar oordeel van het

bevoegd gezag sprake blijft van een goede landschappelijke inpassing van het terrein.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting openbaar toegankelijk recreatief wandelpad

Met betrekking tot het gebruiken- en/of in gebruik laten nemen van de gronden binnen deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. Het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden binnen deze bestemming, conform de in [artikel 5 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, is uitsluitend toegestaan indien de aanleg en instandhouding van het openbaar toegankelijk recreatief wandelpad ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - wandelpad' overeenkomstig het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan wordt gerealiseerd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het gebruik- en/of het in gebruik nemen van de gronden met de bestemming 'Wonen' wel toegestaan voor een periode vanaf het inwerktreden van onderhavig bestemmingsplan tot maximaal één jaar na het gereedkomen van de woningen met het oog op de benodigde tijd voor aanleg.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing afhankelijk woonruimte (mantelzorg en rustende boer)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 4 sub a](#) en toestaan dat een (bij)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, hieronder mede begrepen het gebruik van de afhankelijke woonruimte door de rustende boer, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Afhankelijke woonruimte ten behoeven van mantelzorg is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeentewege erkende instelling;
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. Voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. De afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig (bij)gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 80 m²;
- e. Het (bij)gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
- f. In afwijking van het bepaalde onder c. is nieuwbouw toegestaan ten behoeve van de afhankelijke woonruimte, indien inpassing in een bestaand (bij)gebouw redelijkerwijs niet mogelijk is en gebouwen worden gesloopt met een oppervlakte minimaal gelijk aan de nieuw te bouwen oppervlakte. Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan in de vorm van een aan de woning gebouwde aanbouw of uitbouw of een aan de woning aangebouwd bijgebouw;
- g. Geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie.

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.2 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 4 sub c](#) voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie;
- b. ten behoeve van de activiteit mag maximaal 25% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m² worden gebruikt;
- c. In monumentale en karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bedrijfsfunctie in afwijking van het bepaalde onder a. en b. in een grotere omvang plaatsvinden, mits een volwaardige woonfunctie aanwezig blijft, en indien dit bijdraagt aan het behoud van het pand c.q. de betreffende cultuurhistorische waarden;
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. Voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. Er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- h. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de omgeving;
- i. Horeca is niet toegestaan;
- j. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt en ondersteunend aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- k. De activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

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

5.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema onder [artikel 5 lid 6.3](#) opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren.

De aanlegvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in de tabel genoemde criteria.

5.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [artikel 5 lid 6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- b. Die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Die betreffen het normale beheer en/of onderhoud.

5.6.3 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het dempen van sloten en kleine oppervlaktewateren;	1. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 2. Er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden; 3. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosschages;	1. De activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

5.6.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in [artikel 5 lid 6.1](#) is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen, teneinde het bouwvlak van vorm te veranderen en/of te verschuiven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. De vormverandering/ verschuiving is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- c. Het nieuwe bouwvlak wordt opgenomen op de verbeelding;
- d. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. Voor de vormverandering/ verschuiving geldt dat het woon- en leefklimaat van omliggende functies niet onevenredig mag worden aangetast.

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding ten behoeve van het transport van water.

6.2 Bouwregels

Op de in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding zoals meet- en regelkasten, een aanjaagstation en afsluiterputten.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 6 lid 2](#) teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de hieronder opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. Het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, het bebossen van gronden en het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. Het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. Het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
- e. Het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

6.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder [artikel 6 lid 1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. Die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. Die betreffen het normale onderhoud van de leiding.

6.4.3 Toetsing

De in [artikel 6 lid 1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

6.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen met een oppervlakte van maximaal 200 m ² ;	1. De verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
Het aanbrengen van ondergrondse leidingen.	1. Er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden; 2. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishouding.

6.4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in [artikel 6 lid 1](#) is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 6 lid 1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. Het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder a, niet groter is dan:
 1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6', 10.000 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Ontheffing oprichten bouwwerken t.b.v. andere bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3.2 Verplichting rapportage

De ontheffing als bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

7.3.3 Advies archeologische deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.4.1 Verbod op het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 7 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. Grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven/ aanleggen of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. Bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

- d. Het verlagen van het waterpeil;
- e. Het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. Het uitvoeren van heiwerven en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Werken en werkzaamheden waarvoor het verbod niet geldt

Het onder [artikel 7 lid 4.1](#) vervatte verbod geldt niet:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van:
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6', 30 cm onder het bestaande maaiveld, waarbij tevens aan het bepaalde onder b. dient te worden voldaan;
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van:
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6', 10.000 m², waarbij tevens aan het bepaalde onder a. dient te worden voldaan;
- c. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- e. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in [artikel 7 lid 3.1](#);
- f. Indien het agrarische werkzaamheden betreft binnens de bestemming 'Agrarisch met waarden' welke vallen onder het begrip 'normaal beheer en onderhoud'.

7.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 4.1](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een aanlegvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerv, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.4 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 7 lid 3.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

7.4.5 Advies archeologische deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.4.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel [artikel 7 lid 3.1](#) is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging verwijdering bestemming archeologisch waardevol gebied

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen, teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2 Wijziging naar bestemming Waarde - Archeologie 2

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen, teneinde aan gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

Afstand bebouwing tot waterlopen

In verband met het toezicht en onderhoud van boezemwater en (hoofd)watergangen (beide bestemd tot 'Water') mag er binnen de beschermingszone geen bebouwing worden geprojecteerd. Tot de beschermingszone voor boezemwater en hoofdwatgangen, als bedoeld in de keur waterbeheer van de waterbeheerder, worden gerekend de stroken grond ter breedte van 5 meter landinwaarts gemeten vanaf de bovenkant van de taluds. Voor alle andere watergangen geldt een breedte van 2 meter.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. Lawaaisporten;
- b. Nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. Laagvliegbewegingen;

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Gebouwen voor openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

11.2 Ontheffing sloop-bonusregeling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om na sloop extra gebouwen toe te staan in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dienen krachtens een rechtsgeldige bouwvergunning gebouwde gebouwen binnen de gemeente Leerdam te worden gesloopt. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' komen niet voor deze regeling in aanmerking;
- b. Van de gesloopte inhoud aan bijgebouwen mag maximaal 50% worden teruggebouwd, met dien verstande dat de inhoud van de terug te bouwen gebouwen ook nooit meer mag bedragen dan 50% van de inhoud van de gesloopte gebouwen; Voor de bestemming 'Wonen' geldt dat het terugbouwen van gebouwen uitsluitend mag geschieden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
 - c. De totale oppervlakte aan terug te bouwen gebouwen mag in totaal niet meer bedragen dan 150 m², waarbij de te bebouwen gronden voor niet meer dan 50% mogen worden bebouwd;
 - d. Met de nieuwbouw ontstaat een ruimtelijke eenheid met bestaande hoofd- en bijgebouwen;
 - e. Er dient te zijn voorzien in een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 - f. De wijziging mag niet leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - g. Door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
 - h. Door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen;
 - i. Voor de overige maatvoeringen van de bijgebouwen dient bovendien te worden voldaan aan de eisen zoals die voor gebouwen zijn opgenomen in de betreffende bestemmingen;
 - j. Deze ontheffing mag per te slopen oppervlakte gebouwen slechts eenmaal worden verleend;
 - k. Indien het uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt niet gewenst is dat het mogelijk blijft om na toepassing van deze ontheffing het gesloopte gebouw te herbouwen, dan wordt aanvullend een wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in [artikel 12](#) doorlopen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Wijziging ten behoeve van sloop-bonusregeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde de verbeelding zodanig aan te passen dat bouwmogelijkheden worden beperkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als opgenomen in [artikel 11 lid 2](#) ten behoeve van een sloop-bonusregeling blijkt dat het uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en/of landschappelijk oogpunt niet gewenst is dat het mogelijk blijft om na toepassing van de genoemde ontheffing het gesloopte gebouw te herbouwen;
- b. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bouwvlak' verkleind of, in de situaties dat de afwijkingenregeling als opgenomen in [artikel 3 lid 2 sub k](#) en [artikel 5 lid 2.5](#) van toepassing is, wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduidig - gebouwen uitgesloten' op de verbeelding opgenomen op de locatie waar het gesloopte gebouw was gesitueerd. Aan deze aanduiding wordt in de regels de regeling gekoppeld dat de betreffende afwijkingenregeling niet van toepassing is.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Ontheffing
Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 13 lid 1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in met maximaal 10 %.
- c. Uitzondering
Het bepaalde in [artikel 13 lid 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

- a. 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.
- b. Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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. Onderbroken gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Uitzondering
Het bepaalde in a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Leerdam, Koenderseweg 3a'.