

Ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Regels

Gemeente Alphen aan den Rijn



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaaandenrijn.nl

www.alphenaaandenrijn.nl

Ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 17, Benthuisen

Regels

Gemeente Alphen aan den Rijn

Colofon

Titel:	Ontwerpbestemmingsplan Hogeveenseweg 17, Benthuizen
Gemeente:	Alphen aan den Rijn
Projectnaam:	Regels
Projectnummer:	REG01-20084-01e
Datum:	27 november 2023
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

H1	Inleidende regels	4
	Artikel 1 Begrippen	4
	Artikel 2 Wijze van meten	10
H2	Bestemmingsregels	11
	Artikel 3 Recreatie	11
	Artikel 4 Wonen	13
	Artikel 5 Leiding – Hoogspanning	15
	Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	16
	Artikel 7 Waarde - Archeologie 5	18
	Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles	20
	Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)	27
H3	Algemene regels	30
	Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	30
	Artikel 11 Algemene bouwregels	30
	Artikel 12 Algemene gebruiksregels	31
	Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	32
	Artikel 14 Overige regels	33
H4	Overgangs- en slotregels	34
	Artikel 15 Overangsrecht	34
	Artikel 16 Slotregel	35

Bijlagen

- 1 Staat van horeca-activiteiten
- 2 Cultuurhistorische waardenkaart
- 3 Beeldkwaliteitskader
- 4 Akoestisch onderzoek

H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuisen' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHhogeveenseweg17-ON01 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 Aan-huis-verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken door maximaal twee bewoners 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 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.

1.8 Archeologisch onderzoek

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

1.9 Archeologisch rapport:

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.10 Archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

1.11 Archeologische waarde:

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige archeologische resten.

1.12 Balkon

Open buitenruimte met balustrade uitkragend aan een verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw.

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.15 Bedrijfs- of dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 Bouwen

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

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwhistorisch onderzoek:

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

1.22 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 Bijgebouw

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

1.28 Cultureel erfgoed

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.29 Cultuurhistorisch onderzoek

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

1.30 Cultuurhistorische waarde

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

1.31 Cultuurhistorische waardenkaart

een kaart (Bijlage 2 Cultuurhistorische waardenkaart), die in woord, in kaarten en in (referentie) beelden cultuurhistorische waarde toekent aan een cultuurhistorisch waardevol object.

1.32 Dagrecreatie

Vorm van recreatie die niet langer duurt dan een dag. Er is dus geen sprake van overnachting.

1.33 Dakterras

Een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een aan- of uitbouw dat toegankelijk is voor mensen en voorzien is van een afscheiding.

1.34 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.

1.35 Deskundige

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline, zoals advisering over vergunning-gerelateerde onderwerpen bij monumenten en andere cultuurhistorische waardevolle objecten.

1.36 Dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaaï) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder

1.37 Erf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.38 Gebouw

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

1.39 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.40 Horeca I:

Horeca zoals omschreven in de Staat van Horeca-activiteiten.

1.41 Huishouden

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

1.42 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een 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.

1.43 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.44 Overig bouwwerk

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

1.45 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.46 Raamprostitutie

Prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg wordt aangeboden.

1.47 Recreatief nachtverblijf

Het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.48 Seksinrichting

Het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een voertuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.49 Voorgevel

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

1.50 Wonen

Het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een huis/woning.

1.51 Woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 De breedte en diepte van een gebouw:

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

2.7 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en toegangstrappetjes naar de appartementen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;

ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', mede voor recreatief nachtverblijf;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mede voor het wonen in een bedrijfswoning en in
samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige
bedrijfsmatige activiteiten;

nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

horeca behorend tot subcategorie 1.3, zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten
(bijlage 1);

gebouwen;

overige bouwwerken;

wegen;

paden;

waterhuishoudkundige voorzieningen;

groenvoorzieningen;

parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1 gebouwen, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- 3 Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geldt dat:

- 1 de inhoud inclusief, bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- 2 er maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het gebouw geldt dat:

- 3 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de aan- of uitbouw en de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 - 4 de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 5 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- 1 voor overkappingen geldt dat:
 - o een overkappingen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
 - o de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 2 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:
 - o voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf: 1 meter;
 - o voor overige erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - o voor vlaggenmasten: 10 meter;
 - o voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mag pas worden verleend, indien is aangetoond dat is voldaan aan de beeldkwaliteitseisen zoals vastgelegd in bijlage 2: "Beeldkwaliteitskader Hogeveenseweg 17, Benthuizen".

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente bewoning van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan horeca in lichte vorm ten dienste van de verblijfsrecreatie.

3.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedraagt, met een maximum van 60 m².

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning, mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat die woning wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. De bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 gebouwen, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
 - 3 per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het gebouw geldt dat:
 - 1 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de aan- of uitbouw en de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 - 2 de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 30 centimeter;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1 voor overkappingen geldt dat:
 - o een overkappingen minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
 - o de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 2 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:
 - o voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf: 1 meter;
 - o voor overige erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - o voor vlaggenmasten: 10 meter;
 - o voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning bedraagt, met een maximum van 60 m².

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting mechanische ventilatie

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een woning, mag pas worden verleend, indien in voldoende mate is aangetoond dat die woning wordt voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.

Artikel 5 Leiding – Hoogspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor leiding – Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een maximum spanning van 150 kV met de daarbij behorende:

- a. Belemmeringsstrook;
- b. Voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Op de voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter ten dienste van de in lid 5.1 bedoelde bestemming worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien:

- a. de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad;
- b. hieromtrent schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden voor het permanent opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

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

5.5.1 Verbod

In het belang van de hoogspanningsverbinding als bedoeld in lid 5.1 is het, behoudens het bepaalde in lid 5.5.2 verboden op en in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven bestemming.

5.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding betreffen op gronden gelegen binnen de belemmeringsstrook;
- c. die bij het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

5.5.3 Toepasbaarheid

De vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding, en;
- b. hieromtrent schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsbeschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 3' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de regels.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 5.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 5.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 4.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

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

6.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 5.3 is niet van toepassing indien:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsbeschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de regels.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 6.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.

Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

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

- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

7.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 6.3 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 10.000 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning.

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

met inachtneming van artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

8.2 Algemene bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien wordt voldaan aan artikel 7.3.1 of 7.3.2 en aanvullend artikel 7.3.3.

8.3 Specifieke bouwregels

8.3.1 Bouwen met behoud van cultuurhistorische waarden

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

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

8.3.2 Bouwen met verstoring of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

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

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

8.3.3 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 7.3.1 of 7.3.2 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot de ontwikkeling.
- b. In aanvulling op artikel 7.3.1 of 7.3.2 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
 - 1 behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
 - 2 vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.
- c. In aanvulling op artikel 7.3.1 of 7.3.2 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- d. In aanvulling op artikel 7.3.1 of 7.3.2 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
 - 1 bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
 - 2 het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;

- e. In aanvulling op artikel 7.3.1 of 7.3.2 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

In geval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de ter plaatse geldende bestemming(en):

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

8.4.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie voordat het bevoegd gezag overgaat tot het verlenen van de omgevingsvergunning.
- b. In aanvulling op artikel 7.4.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 7.4.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Vergunningsplichtige sloopwerkzaamheden

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

8.5.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van deze beheersverordening;

- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van deze beheersverordening reeds omgevingsvergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend.

8.5.3 Slopen bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 kan worden verleend, mits:

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

8.5.4 Slopen bij verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

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

8.5.5 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 7.5.3 of 7.5.4 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het slopen.
- b. In aanvulling op artikel 7.5.3 of 7.5.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.
- c. In aanvulling op artikel 7.5.3 of 7.5.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

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

8.6.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

8.6.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 7.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

8.6.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1 kan worden verleend, mits:

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

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

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

8.6.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 7.6.3 of 7.6.4 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het uitvoeren van het werk of werkzaamheden.
- b. In aanvulling op artikel 7.6.3 of 7.6.4 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
 - 1 behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
 - 2 vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.
- c. In aanvulling op artikel 7.6.3 of 7.6.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- d. In aanvulling op artikel 7.6.3 of 7.6.4 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
 - 1 bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
 - 2 het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
- e. In aanvulling op artikel 7.6.3 of 7.6.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, zoals opgenomen in bijlage 2;
- b. waaronder begrepen:
- 1 landschappelijke verkavelingen en patronen;
 - 2 waterstaatkundige structuren, elementen en objecten;
 - 3 infrastructurele elementen, patronen en objecten;
 - 4 opgaand groen;
 - 5 parken en landgoedvijvers;
 - 6 kleiputten;
 - 7 objecten en structuren van de Alphen tankval uit de Tweede Wereldoorlog,
- met inachtneming van artikel 8.2 Specifieke gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

9.2 Specifieke gebruiksregels

9.2.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

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

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

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

9.3.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, wijzigen en verharden van wegen en paden en het aanleggen, wijzigen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- g. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- h. het al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afval materialen.

9.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

9.3.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 kan worden verleend, mits:

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

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

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

9.3.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 8.3.3 of 8.3.4 kan het bevoegd gezag aanvrager aanvullend verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het uitvoeren van het werk of werkzaamheden.
- b. In aanvulling op artikel 8.3.3 of 8.3.4 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
 - 1 behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
 - 2 vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.
- c. In aanvulling op artikel 8.3.3 of 8.3.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- d. In aanvulling op artikel 8.3.3 of 8.3.4 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
 - 1 bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
 - 2 het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
- e. In aanvulling op artikel 8.3.3 of 8.3.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

H3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1 Bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
 - 2 Bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

11.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;
- c. burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in sub b indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad; alvorens ontheffing te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies in bij het waterschap en de provincie omtrent de vraag of het hydrologisch belang niet wordt geschaad.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruik gronden

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het is niet toegestaan bijgebouwen bij woningen en bedrijfsgebouwen te gebruiken voor (on) zelfstandige bewoning;
- b. het is niet toegestaan recreatieve verblijven anders te gebruiken dan voor recreatief (nacht) verblijf;
- c. het is niet toegestaan een woning te gebruiken voor onzelfstandige bewoning/ kamerverhuur.

12.2 Voorwaardelijke verplichting geluidafschermende voorzieningen

- a. Voor zover sprake is van een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied ten gevolge van wegverkeerslawaai, zoals aangegeven in het in Bijlage 3 bij deze regels opgenomen 'Akoestisch onderzoek', mogen geluidsgevoelige objecten pas in gebruik worden genomen als er voorzien is in:
 - 1 ten hoogste 1 dove gevel.
 - 2 aanvullende akoestische maatregelen zoals lokale afschermende maatregelen zoals beschreven in het akoestisch rapport.
 - 3 en tevens voorzien is in een geluidsluwe gevel en buitenruimte.
- b. Door middel van een onderzoek naar de geluidwering van de geluidbelaste gevels dient te worden aangetoond dat aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw) wordt voldaan. Op deze manier is in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

- c. In afwijking van het bepaalde onder a. kan worden afgezien van een dove gevel voor (delen van) de geluidbelaste gevel(s), indien is aangetoond dat door toepassing van maatregelen (waaronder bijvoorbeeld een voorzetgevel/raam) de geluidsbelasting, bepaald volgens het reken- en meetvoorschrift als bedoeld in artikel 110d van de Wet geluidhinder, ter plaatse van deze (delen van de) gevel(s) niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw (reguliere woning) en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied ten gevolge van wegverkeerslawaai.

12.3 Voorwaardelijke verplichting - ecologisch onderzoek

Er mogen geen activiteiten worden uitgevoerd, waaronder het verwijderen van beplanting, het slopen van bestaande panden of het bouwen van nieuwe bouwwerken, voordat via een ecologisch onderzoek is aangetoond dat deze werkzaamheden geen nadelige effecten opleveren voor beschermde plant- of diersoorten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afgeweken is- met een omgevingsvergunning afwijken 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 15% worden vergroot.

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

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

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

14.2 Afwijken

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

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

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 13.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
 - 2 Na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig kan in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%.
- c. Het lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

15.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hogeveenseweg 17, Benthuizen'.



Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaaandenrijn.nl
www.alphenaaandenrijn.nl