

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop

Regels

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop
Opdrachtgever	Firma Otto en Zonen Biezen 129 2771 CV Boskoop
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	23 augustus 2022
Status	Vastgesteld
Identificatienummer	NL.IMRO.0484.BKtuinstraateo-ON01
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl



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

Inhoudsopgave

1.	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
2.	Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Water	14
Artikel 6	Waarde – Archeologie 3	16
Artikel 7	Waarde – Archeologie 4	18
Artikel 8	Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken - Monumentaal	20
Artikel 9	Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken	24
Artikel 10	Waarde – Cultuurhistorie – Ensembles	27
Artikel 11	Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)	32
3.	Algemene regels	35
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel.....	35
Artikel 13	Overige zone - parkeren	36
Artikel 14	Algemene bouwregels	37
Artikel 15	Algemene gebruiksregels.....	38
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	40
4.	Overgangs- en slotregels.....	41
Artikel 17	Overgangsrecht.....	41
Artikel 18	Slotregel.....	42

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig advies van de gemeente d.d. 25 november 2020
2. Stedenbouwkundige inrichtingstekening d.d. 19 januari 2021;
3. Profielschets d.d. 19 januari 2021;
4. Detailtekening wandelpad
5. Visieplankaart d.d. 1 februari 2022;
6. Cultuurhistorische waardenkaart

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Tuinstraat e.o., Boskoop' met identificatienummer NL.IMRO.0484.BKtuinstraateo-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 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. Hieronder worden ook verstaan aangebouwde bijgebouwen.

1.6 aan huis gebonden bedrijfsactiviteit

kleinschalige bedrijvigheid die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning wordt gebruikt met een maximum van 60 m².

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, nader te onderscheiden in:

- a. een sierteeltbedrijf: een volwaardig sierteeltbedrijf dat gericht is op de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel c.q. bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 bed & breakfast

voorzieningen gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte toeristische recreatieve activiteit aan maximaal 8 personen; onder bed & breakfastvoorzieningen wordt niet verstaan een overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en of arbeid.

1.12 besluit externe veiligheid inrichtingen

Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals gepubliceerd in Stb. 2004, 250.

1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bijgebouw

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

1.19 bouwen

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.

1.20 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 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.27 collectietuin

tuin waarin voor recreatieve doeleinden en/of uit wetenschappelijk oogpunt zoveel mogelijk levende bomen of planten van een bepaalde familie of soort bijeen zijn gebracht en in stand worden gehouden

1.28 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.

1.29 cultuurhistorische waarde

belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing

1.30 cultuurhistorische waardenkaart

een kaart, onderdeel uitmakend van het bestemmingsplan Cultuurhistorie (Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart), en in dit bestemmingsplan opgenomen in bijlage 5, die in woord, in kaarten en in (referentie)beelden cultuurhistorische waarde toekent aan een cultuurhistorisch waardevol object.

1.31 cultuurhistorisch waardevol object:

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

1.32 deskundige inzake landschap en/of cultuurhistorie

een deskundige met betrekking tot het landschap en/of cultuurhistorie die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor bedrijfsactiviteit.

1.34 documentatie

het verschaffen van bewijsstukken of gegevens.

1.35 duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat voldoet aan de geldende milieueisen en ook op lange termijn aan deze eisen kan blijven voldoen en waarvan redelijkerwijs is aan te nemen dat dit gedurende de planperiode een omvang zal hebben van:

- a. hetzij ten minste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende bedrijfsomvang;
- b. hetzij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht indien sprake is van een reëel perspectief op continuïteit op langere termijn en waarbij het hoofdinkomen afkomstig is van het agrarisch bedrijf.

1.36 ensemble

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

1.37 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.38 gebouw

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

1.39 hobbykwekerij

een kwekerij waar op hobbymatige wijze tuin- en potplanten en/of sierheesters worden geteeld.

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 hoofdvorm:

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

1.42 huishouden

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

1.43 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.

1.44 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.45 landschapswaarde

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

1.46 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.47 mantelzorg

hulp die aanvullend, niet beroepshalve, aan bejaarden, zieken en andere hulpbehoevenden verleend wordt.

1.48 massa-opbouw:

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

1.49 NEN

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

1.50 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstation, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.51 overkapping

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

1.52 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.53 plattelandswoning:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorende bedrijf.

1.54 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken

1.55 sierteeltgerelateerde activiteiten

sierteeltverwante, -ondersteunende en -gelieerde activiteiten, zoals bijvoorbeeld een sortimentstuin, een collectietuin, een tiny forest, een boomkwekerijmuseum, een imkerij, een hobbykwekerij en alle activiteiten welke met de hiervoor genoemde activiteiten naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbaar zijn, met daarbij horende ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten.

1.56 slopen:

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan

1.57 sortimentstuin

een educatieve tuin voor boomkwekerijgewassen met een informatief- en educatief centrum voor en over de sierteeltsector met bijbehorende voorzieningen.

1.58 teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken en voorzieningen met een bouwhoogte tot ten hoogste 4 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken), die ten behoeve van het verbeteren van de productie- en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden worden geplaatst ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierteelt en/of bloembollenteelt en maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden, waaronder begrepen folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen.

1.59 tiny forest

een minibos, bedoeld voor educatieve, ecologische en/of recreatieve doeleinden.

1.60 verkoop streekeigen producten

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.61 voorgevel

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

1.62 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg op pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.63 wonen

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

1.64 woning

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

1.65 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 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 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 hoogte van een windturbine

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b. nutsvoorzieningen;
 - c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met dien verstande dat:
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – duiker': tevens voor een duiker;

met bijbehorende wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen, duiker en bruggen met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen' de bestaande schoorsteen is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - duiker' een duiker mag worden gerealiseerd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met bijbehorende verhardingen, bruggen en water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' per woning 1 bijgebouw mag worden gerealiseerd van maximaal 7,5 m² en een maximale goothoogte van 2,5 meter en bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. ter ontsluiting van de tuinen per woning een loopbrug mag worden gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – voormalig kantoorgebouwtje' is het bestaande voormalige loonbetaalkantoortje toegestaan;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 achtererfgebied

Gebruik van gronden als 'achtererfgebied' zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4.3.2 Erfafscheidingen

Ter behoud van de groene uitstraling van de tuinen zijn alleen niet-gebouwde groene erfafscheidingen toegestaan.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
- c. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen zoals kades, oevers en schouwpaden, nutsvoorzieningen, bruggen (mede ten behoeve van de ontsluiting van de tuinen), aanlegsteigers, dammen en duikers.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en zonnepanelen zijnde, worden gebouwd, alsmede bruggen, en keerwanden met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – brug' dient een brug een doorvaarthoogte te hebben van minimaal 1,5 meter of uitgevoerd te worden als draaibrug.

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

5.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders om de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water;
- b. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het bepaalde in artikel 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

5.3.3 Voorwaarden voor de aanlegvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt uitsluitend verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige:

- a. doorvaart;
- b. waterstructuur;
- c. waterhuishoudkundige situatie.

5.3.4 Strafbbaar feit

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als permanente ligplaats voor vaartuigen en andere voorwerpen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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 planregels.

6.2 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.
- 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 6.3 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 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.

6.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in lid 6.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld of over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- c. de werken of werkzaamheden, die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. op grond van een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 7.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 7.3 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 7.3 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 4' 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 lid 7.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld of over een totale oppervlakte kleiner dan 1.000 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, die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. op grond van een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken - Monumentaal

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken - Monumentaal' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken met een zeer hoge cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, zoals opgenomen in bijlage 6 van deze regels,
- b. waaronder begrepen:
 1. het karakteristieke bouwtype;
 2. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
 3. de karakteristieke hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
 4. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
 5. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk;
 6. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
 7. de beeldbepalende waarde;
 8. de directe omgeving van het bouwwerk;
 9. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde.
- c. waarbij geldt dat deze cultuurhistorische waardevolle bouwwerken de status hebben van gemeentelijk monument overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening, voor zover niet reeds aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met inachtneming van artikel 8.4.

8.2 Algemene bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien wordt voldaan aan artikel 8.3.1 of 8.3.2 en aanvullend artikel 8.3.3.

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 primaire bestemming(en) als bedoeld in hoofdstuk 2, 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 aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

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

Het bevoegd gezag kan uitsluitend overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in hoofdstuk 2, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd, mits:

- a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd;

- b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
- c. voor bijzondere materiële 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 8.3.1 of 8.3.2 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 8.3.1 of 8.3.2 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 8.3.1 of 8.3.2 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.
- d. In aanvulling op artikel 8.3.1 of 8.3.2 houdt het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening met het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol object waarop de aanvraag betrekking heeft.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- e. In aanvulling op artikel 8.3.1 of 8.3.2 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;
- f. In aanvulling op artikel 8.3.1 of 8.3.2 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

Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire bestemming(en) als bedoeld in hoofdstuk 2:

- 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 8.4.1 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 8.4.1. wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 8.4.1 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 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

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

8.5.3 Slopen bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 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 aantoonst.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1, 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 aantoonst 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 aantoonst 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 8.5.3 of 8.5.4 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 8.5.3 of 8.5.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.
- c. In aanvulling op artikel 8.5.3 of 8.5.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.
- d. In aanvulling op artikel 8.5.3 of 8.5.4 houdt het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning rekening met het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol object waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie – Bouwwerken

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

met inachtneming van artikel 9.4 Specifieke gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

9.2 Algemene bouwregels

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien wordt voldaan aan artikel 9.3.1 of 9.3.2 en aanvullend artikel 9.3.3.

9.3 Specifieke bouwregels

9.3.1 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 primaire bestemming(en) als bedoeld in hoofdstuk 2, 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.

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

Het bevoegd gezag kan uitsluitend overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in hoofdstuk 2, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd, mits:

- a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd;
- b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;

- c. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

9.3.3 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 9.3.1 of 9.3.2 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 9.3.1 of 9.3.2 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 9.3.1 of 9.3.2 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 9.3.1 of 9.3.2 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 9.3.1 of 9.3.2 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire bestemming(en) als bedoeld in hoofdstuk 2:

- 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.

9.4.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 9.4.1 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 9.4.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 9.4.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.5.1 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.

9.5.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

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

9.5.3 Slopen bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 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.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1, 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.

9.5.5 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 9.5.3 of 9.5.4 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 9.5.3 of 9.5.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.
- c. In aanvulling op artikel 9.5.3 of 9.5.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles

10.1 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 6 van deze regels,
 - 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 10.4 Specifieke gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

10.2 Algemene bouwregels

Op de in artikel 10.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien wordt voldaan aan artikel 10.3.1 of 10.3.2 en aanvullend artikel 10.3.3.

10.3 Specifieke bouwregels

10.3.1 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.

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

Het bevoegd gezag kan uitsluitend overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de 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.

10.3.3 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 10.3.1 of 10.3.2 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 10.3.1 of 10.3.2 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 10.3.1 of 10.3.2 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 10.3.1 of 10.3.2 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 10.3.1 of 10.3.2 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 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.

10.4.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 10.4.1 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 10.4.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.

- c. In aanvulling op artikel 10.4.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.5.1 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.

10.5.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 10.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

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

10.5.3 Slopen bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 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.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1, 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.

10.5.5 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 10.5.3 of 10.5.4 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 10.5.3 of 10.5.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

- c. In aanvulling op artikel 10.5.3 of 10.5.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

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

10.6.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 10.1 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 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.

10.6.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 10.6.1 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 dit bestemmingsplan;
- c. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning;
- d. welke cultuurhistorisch onderzoek betreffen.

10.6.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.6.1 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.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.6.1, 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.

10.6.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 10.6.3 of 10.6.4 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 10.6.3 of 10.6.4 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 10.6.3 of 10.6.4 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 10.6.3 of 10.6.4 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 10.6.3 of 10.6.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)

11.1 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 6 van deze regels,
 - 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 Alphense tankval uit de Tweede Wereldoorlog,
- met inachtneming van artikel 11.2 Specifieke gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

11.2 Specifieke gebruiksregels

11.2.1 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.

11.2.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 11.4.1 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 11.4.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 11.4.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden verbonden worden aan de omgevingsvergunning.

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

11.3.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 11.1 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 verharderen 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 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. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- 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.

11.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 11.3.1 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 dit bestemmingsplan;
- c. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning;
- d. welke cultuurhistorisch onderzoek betreffen.

11.3.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 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.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1, 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.

11.3.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 11.3.3 of 11.3.4 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 11.3.3 of 11.3.4 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 11.3.3 of 11.3.4 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 11.3.3 of 11.3.4 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 11.3.3 of 11.3.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Overige zone - parkeren

13.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren' geldt dat het bevoegd gezag 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.

13.2 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.

13.3 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.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 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 maatvoeringbepalingen 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. ingeval 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;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Wonen.

14.2 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 15 Algemene gebruiksregels

15.1 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.

15.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en behoud cultuurhistorisch waardevolle objecten

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten gelden de volgende bepalingen:

- a. De locatie dient binnen twee jaar na inwerkingtreding van de planologische maatregel te zijn ingericht en erna in stand gehouden te worden conform het stedenbouwkundig advies van de gemeente d.d. 25 november 2020 (Bijlage 1), de stedenbouwkundige inrichtingstekening (Bijlage 2) en profielschets (Bijlage 3) d.d. 19 januari 2021, de detailtekening wandelpad (Bijlage 4) en de visieplankaart (Bijlage 5) d.d. 1 februari 2022. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:
 - Inrichting van het oostelijk deel van de locatie met een openbaar toegankelijk wandelpad, tevens betreedbaar/berijdbaar voor mensen met een lichamelijke beperking (rollator/rolstoel e.d.) met aan weerszijden bermen en een nieuwe watergang ten westen van het wandelpad;
 - aan de westzijde van dit wandelpad worden enkele elzenbosjes (of soortgelijk) aangelegd, minimaal één groepje van enkele elzen langs het pad tussen het witte kantoortje en de schoorsteen en twee a drie groepjes elzen verdeeld over het gedeelte ten noorden van de schoorsteen.
 - De aanwezige schoorsteen is van cultuurhistorische waarde voor het gebied; deze blijft behouden en zodanig onderhouden dat deze niet aan verder verval onderhevig is;
 - De hoge bomen rondom de schoorsteen worden zo veel als mogelijk in stand gehouden. Op het moment dat een boom niet meer levensvatbaar wordt geacht, wordt door initiatiefnemer in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente zorg gedragen voor het zo mogelijk vervangen van de desbetreffende boom met een boom van gelijke aard;
 - Het witte kantoortje, Reijerskoop 88, met om- en onderliggende grond is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor gemeentelijke monumenten geldt een instandhoudingsplicht conform artikel 10 van de Erfgoedverordening 2021 Alphen aan den Rijn. In het gebied rondom het witte kantoortje blijft de openheid en sierteeltuitstraling aanwezig, waardoor het historisch sierteeltkarakter van deze plek goed tot uitdrukking komt. Het witte kantoortje mag niet worden afgeschermd met tuinafscheiding die dit historische karakter aantast. Bestaande hagen kunnen behouden blijven, alsmede de boom ter rechterzijde van het witte kantoortje. Om het wandelpad enigszins af te scheiden van de entree van het kantoortje, mag aan de voorzijde een haag van maximaal 1 meter hoogte worden aangebracht.

- Het wandelpad loopt met een ruime boog om het witte kantoortje heen, waarbij conform de detailtekening (Bijlage 4) ter linkerzijde van het witte kantoortje het pad gedeeltelijk de loop volgt van het huidige middenpad en aan de achterzijde een minimale afstand van 14 meter wordt aangehouden;
- Er dient een afstand van minimaal ca. 16 meter tot maximaal 40 meter te worden aangehouden tussen het doodlopende eind van de nieuw te graven watergang en de noordelijke gevel van het witte kantoortje. De watergang wordt ter hoogte van het doodlopend gedeelte middels een robuuste duiker met een diameter van minstens 80 cm (of zoveel het Hoogheemraadschap van Rijnland minimaal noodzakelijk acht) verbonden met de naastgelegen watergang om 'dood' water te voorkomen.
- Er worden zoveel als mogelijk natuurvriendelijke oevers toegepast.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 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.

16.2 Afwijkingsmogelijkheid mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw of uitbouwen en aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen als tijdelijke woonruimte bij de woning ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:

- a. het maximaal aantal woningen op het bouwvlak niet mag toenemen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte niet is toegestaan;
- c. het oppervlakte van het bijgebouw dat wordt gebruikt als tijdelijke woonruimte niet meer dan 75 m² mag bedragen;
- d. de woning bij gebruik door twee huishoudens een duidelijke uitstraling dient te hebben van één woning met eventueel bijgebouwen;
- e. er geen extra inritten of bruggen mogen worden aangelegd;
- f. de woning maximaal één toegang mag hebben;
- g. de zorgbehoefte moet zijn aangetoond via een indicatiebesluit of een verklaring van de GGD, met uitzondering van zorgbehoevenden ouder dan 75 jaar;
- h. bij beëindiging van de mantelzorg het gebruik van het bijgebouw als woonruimte wordt beëindigd.

16.3 Afwijkingsmogelijkheid voor recreatief gebruik van bestaande opstallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten behoeve van het gebruik van bestaande opstallen ten behoeve van recreatief gebruik (bed en breakfast) met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige overlast ontstaat voor naastgelegen percelen;
- b. uitsluitend bestaande gebouwen aan gewend worden voor bed en breakfast;
- c. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. verblijf wordt geboden aan maximaal 8 personen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 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 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 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. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Tuinstraat e.o., Boskoop'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Stedenbouwkundig advies van de gemeente d.d. 25 november 2020

Tuinstraat

Het is een prettig boekje¹ geworden dat op een overtuigende manier laat zien hoe waardevol het is als de bewoners van de Tuinstraat in het kader van transformatie-visie een extra tuin krijgen op de sierteelt grond aan de oostzijde van de woningen. Dit moet qua uitstraling en gebruiksmogelijkheid wel zoveel mogelijk aansluiten bij de sfeer van het reeds op andere plekken in het transformatiegebied toe te passen type Landschapstuin om het open karakter van het huidige sierteeltgebied zo min mogelijk aan te tasten.

De onderverdeling van de tuinen in een meer privé deel en een meer open gedeelte komt daaraan tegemoet en ziet er goed uit. De ingetekende bouwvlakken, mogelijk bedoeld voor tuinhuizen en/of overkappingen, conflicteren met het uitgangspunt dat het open karakter van het gebied behouden moet blijven. Eerder is al aangegeven dat een berging voor gereedschap, een kruiwagen of een fiets wel mogelijk is en dat deze aan de westkant van het perceel, nabij de woning, gesitueerd kan worden. Een maatvoering van ca. 2 x 2,5 meter is daarbij wel het maximum.

In het presentatieboekje zijn verder twee varianten opgenomen voor de inrichting van het terrein.

De ene gaat uit van een dijkje met openbaar toegankelijk pad.

In de tweede is een brede watergang opgenomen.

Een watergang is doorgaans niet begaanbaar voor passanten. Niet iedereen heeft een bootje.

Het uitgangspunt blijft om het gebied achter de Tuinstraat een toegankelijkheid te bieden in de vorm van een wandelpad om de kwaliteiten van het gebied ook beleefbaar te maken voor andere Boskopers dan alleen de bewoners. Dit moet in de toekomst ook uitbreidbaar zijn naar andere delen van het gebied en naar de Biezen, zodra nieuwe transformaties aan de orde komen.

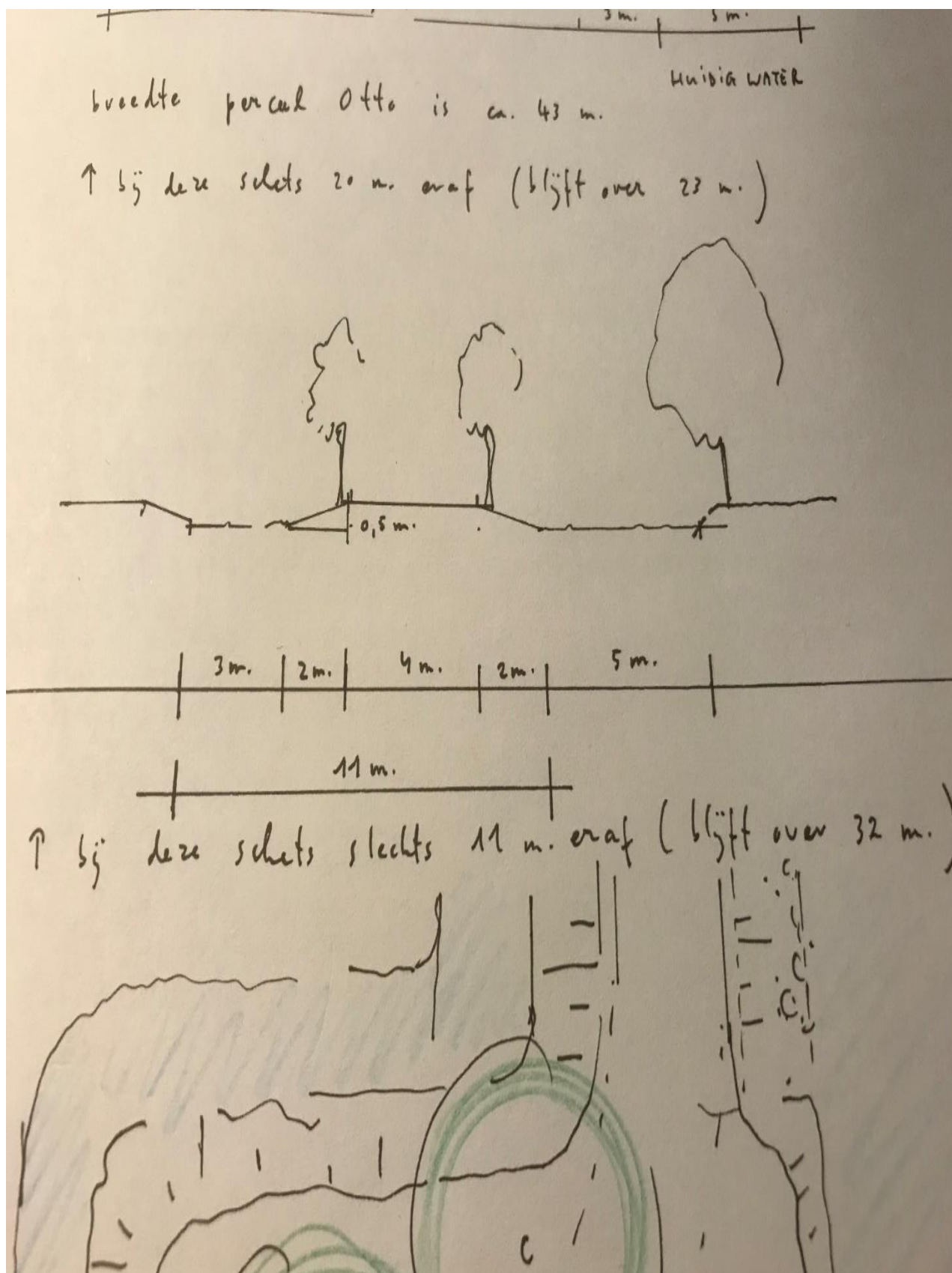
Stedenbouwkundige, 25 november 2020

¹ Verwezen wordt naar het presentatieboekje d.d. 8 november 2020 met de visie van de Tuinstraatbewoners op de transformatie van de sierteeltkavel tussen Reijerskoop 88/Biezen 129.

**Bijlage 2 Stedenbouwkundige inrichtingstekening d.d. 19 januari
2021**



Bijlage 3 Profielschets d.d. 19 januari 2021



Bijlage 4 Detailtekening wandelpad



Bijlage 5 Visieplankaart d.d. 1 februari 2022

PLANKAART TUINSTRAAT
dd. 1.2.2022

* maatvoering en indeling tuinen ter indicatie



Bijlage 6 Cultuurhistorische waardenkaart



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaan denrijn.nl

www.alphenaan denrijn.nl