

bestemmingsplan

Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.0484.AVoostkanaalweg10-ON01
Datum: 2023-11-14
Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van den Heuvel | dhr. T. Wilde
Kenmerk Buro SRO: SR220415
Opdrachtgever: Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - landschap 3 (Kortsteekerweg)	10
Artikel 4 Waarde - archeologie 4.....	15
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)	16
3 Algemene regels	19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Overige regels	20
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 11 Overgangsrecht.....	22
Artikel 12 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen met identificatienummer NL.IMRO.0484.AVoostkanaalweg10-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 agrarisch bedrijf

Een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van daarmee samenhangende activiteiten ten dienste van en behorende bij de agrarische hoofdfunctie, zoals (ruimte voor) ontvangst van bezoekers, open dagen, verkoop van eigen producten;

1.6 agrarisch handel- en reparatiebedrijf

Agrarisch verwant bedrijf gericht op handel in en reparatie van landbouwwerktuigen, tractoren, agrarische machines en gereedschappen en dergelijke;

1.7 agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten

Bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan de agrarische sector, die primair gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven. Onder agrarische verwante bedrijfsactiviteiten wordt niet buitenopslag begrepen;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de

onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting daar en die gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.15 bouwvlak

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

1.16 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;

1.17 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 NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting op die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.18 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming die inrichting niet verbiedt;

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.21 inventarisatiekaart

De kaart die aangeeft welke functies er in het gebied zitten op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen;

1.22 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.23 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.24 oorspronkelijke bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte of inhoud

de bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte en inhoud, zoals die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

1.25 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.26 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

1.27 verbrede landbouw

Bedrijfsactiviteiten die in het verlengde liggen van en een directe relatie hebben met de op het perceel uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering, waaronder begrepen recreatieve en educatieve activiteiten en de verkoop van agrarische streekeigen producten. Onder verbrede landbouw wordt niet begrepen:

- hobbymatige activiteiten;
- een agrarisch specialisme in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van biologische producten

1.28 woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 scheidsmuren, 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 2,5 meter wordt overschreden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - landschap 3 (Kortsteekerweg)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - landschap 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. weidebouw;
- b. melkveehouderij;
- c. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 - 1. het bestaande sloten - en verkavelingspatroon;
 - 2. de openheid van het landschap;
 - 3. de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- d. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

3.1.1 Nadere bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - landschap 3 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 3 lid 1, tevens bestemd voor

- a. woningen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. water;
- c. tuinen en erven;
- d. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden, ruiterpaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- e. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- f. verbrede landbouw, kleinschalige recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca en voor welzijn, zorg en gezondheid, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en in nevenschikte omvang.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van kassen;
- b. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt.

3.2.2 Specifieke bouwregels

Specifieke bouwregels ten behoeve van woning:

- a. de goothoogte van de woning (hoofdgebouw) mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de woning (hoofdgebouw) mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de dakhelling van de woning (hoofdgebouw) ligt tussen de 15 - en 65 °;

- d. de inhoud van de woning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;
- e. per bouwvlak is slechts één woning toegestaan, danwel het maximum aantal wooneenheden zoals op de verbeelding weergegeven.

3.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal één bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. op bijgebouwen is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw;
- e. aan- en uitbouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd;
- f. vrijstaande bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gepositioneerd;
- g. vrijstaande bijgebouwen mogen voor de voorgevelrooilijn van de woning worden gepositioneerd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 50 m²;
- i. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% bedragen met een maximum van 100 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor silo's bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 meter;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak en/of het bijbehorend erf van de functies niet-agrarische bedrijven en wonen gelden de volgende bepalingen:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak, longecirkel of stap-/trainingsmolen zijn niet toegestaan.

3.2.5 Erf- of terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken bedoeld in artikel 3 lid 1 en artikel 3 lid 1.1 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op bijlagen bij de regels bijlage 1, mag niet worden gewijzigd in een ander gebruik.
- b. In uitzondering op het bepaalde in artikel 3 lid 3 sub a is het gebruik onder artikel 3 lid 1.1 sub a tot en met artikel 3 lid 1.1 sub f toegestaan.

- c. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3 lid 3 sub a mogen de gronden en bebouwing gebruikt worden voor de functie 'Wonen', zoals aangegeven op bijlagen bij de regels bijlage 1.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan, indien de noord- en westgevels (zijden Oostkanaalweg) van het hoofdgebouw uitgevoerd en in stand gehouden wordt als dove gevel.
- e. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien het hoofdgebouw wordt voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen bij calamiteiten.
- f. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de functie 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien, binnen 2 jaar na realisatie van het hoofdgebouw, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg, het beheer en de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 8.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Medegebruik groter dan 100 m²

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 3 lid 1.1 sub f genoemde medegebruik ten behoeve van verbrede landbouw, kleinschalige recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca, opslag en voor welzijn, zorg en gezondheid welke groter is dan 100 m².
- b. de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 3 lid 4.1 sub a kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het vergroten van het gebruik is slechts mogelijk indien dit bijdraagt aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3 lid 1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids (bijlage 3) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
 - 2. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
 - 3. het voorgenomen gebruik mag niet in strijd zijn met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
 - 4. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
 - 5. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd;

3.4.2 Wijziging niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 3 lid 3 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er moet sprake zijn van de beëindiging van de activiteiten van het bedrijf zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 1);
- b. Vestiging van een ander bedrijf is mogelijk, mits;
 - 1. Het een gelijksoortig bedrijf betreft zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 1) of;
 - 2. Het een bedrijf betreft dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met het vertrekkende bedrijf en voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) of;
 - 3. Het een bedrijf betreft dat valt binnen een lagere milieucategorie dan het vertrekkende bedrijf.
- c. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3 lid 1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan;
- d. er moet sprake zijn van een gebiedsgebonden of een specifieke functie;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- g. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;

- h. in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.4.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 3 lid 1 genoemde agrarische gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van Woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3 lid 1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids (bijlage 3) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;
- d. het aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt.

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

3.5.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- 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. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.5.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in artikel 3 lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharderen van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

3.5.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 3 lid 1:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

3.5.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 3 lid 5.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 4 Waarde - archeologie 4

4.1 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.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 4 lid 1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 4 lid 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 lid 3 vooraf in acht zijn genomen.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 relikten;
 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.

4.3.1 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 4 lid 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 1.000 m² worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces 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 ontgrondingsvergunning.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie - Uitvoeren werk(zaamheden)

5.1 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 zie bijlagen bij de regels bijlage 7,
- b. waaronder begrepen:
 - 1. landschappelijke verkavelingen en patronen;
 - 2. waterstaatkundige structuren, elementen en objecten;
 - 3. infrastructuurle 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 5 lid 2 en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

5.2 Specifieke gebruiksregels

5.2.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire 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.

5.2.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 5 lid 2.1 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 5 lid 2.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 5 lid 2.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden verbonden worden aan de omgevingsvergunning.

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

5.3.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 5 lid 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 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.

5.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 5 lid 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 ontgrondingsvergunning;
- d. welke cultuurhistorisch onderzoek betreffen.

5.3.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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.

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

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.3.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 5 lid 3.3 of artikel 5 lid 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 5 lid 3.3 of artikel 5 lid 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 5 lid 3.3 of artikel 5 lid 3.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.
- d. In aanvulling op artikel 5 lid 3.3 of artikel 5 lid 3.4 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.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- e. In aanvulling op artikel 5 lid 3.3 of artikel 5 lid 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;
- f. In aanvulling op artikel 5 lid 3.3 of artikel 5 lid 3.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten

Onverminderd het bepaalde in het plan mogen geluidsgevoelige objecten slechts worden gebouwd indien voldaan kan worden aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
 - 1. staan- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
 - 3. kampeer- of caravanterrein;
 - 4. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 - 5. ten behoeve van lawaaisporten;

tenzij het gebruik dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.

- b. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
 - 1. een seksinrichting;
 - 2. horeca in de vorm van discotheken en bar-dancings;
 - 3. bedrijfsmatige opslag van vuurwerk;
- c. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval tevens het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning verstaan;
- d. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt in ieder geval eveneens het gebruik van gronden en opstallen van de functie 'Wonen/woningen' ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij wordt voldaan aan de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 8 lid 2;
- e. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval het gebruik van gronden (bouwvlak en/of bijbehorend erf) binnen de functies niet-agrarische bedrijven en wonen ten behoeve van een paardenbak, longecirkel of stap-/trainingsmolen verstaan.

8.2 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, hierna aangeduid als activiteiten, gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte van de activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 60 m²;
- b. de activiteiten leveren geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- c. de activiteiten zijn niet in strijd met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
- d. de activiteiten zijn aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- e. ten behoeve van de activiteiten zijn voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak aanwezig;
- f. de activiteiten tasten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het karakter van de omgeving niet onevenredig aan;
- g. de activiteiten betreffen geen horeca of detailhandel; en
- h. de activiteiten doen geen afbreuk aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de activiteiten wordt verbroken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3.50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
 1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
 2. transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 15 m;
- d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15% indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

9.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij het bouwwerken betreft die bij wettelijk voorschrift zonder daartoe strekkende vergunning kunnen worden opgericht (vergunningvrije bouwwerken), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen, en
- b. de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken,

ter voorkoming van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden, waaronder begrepen bezonning en belangen van verkeersafwikkeling en van verkeers- en sociale veiligheid, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.2 Werking wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

10.3 Algemene bouw- en gebruiksregels parkeren

10.3.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning 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.

10.3.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 3.1, 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.

10.3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 10 lid 3.1, 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk tenietgegaan.
2. Eenmalig kan omgevingsvergunning worden verleend voor afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oostkanaalweg naast 10, Aarlanderveen'.