

Nieuwstraat 16, 4515CE IJZENDIJKE (46341)



Tussenwoning
het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren



Beschrijving

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren, gelegen te 4515 CE IJzendijke, Nieuwstraat 16, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EY nummer 1041, ter grootte van 269m²

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid-West woensdag 29 mei 2024
Inzet	woensdag 29 mei 2024 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 29 mei 2024 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	mr. I.M.B. Balvert

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Perceeloppervlakte	269 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EY nummer 1041

Financieel

Lasten



Inzetpremie	1% inzetsom ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.676,00 (per 24-04-2024 om 12:58 uur)



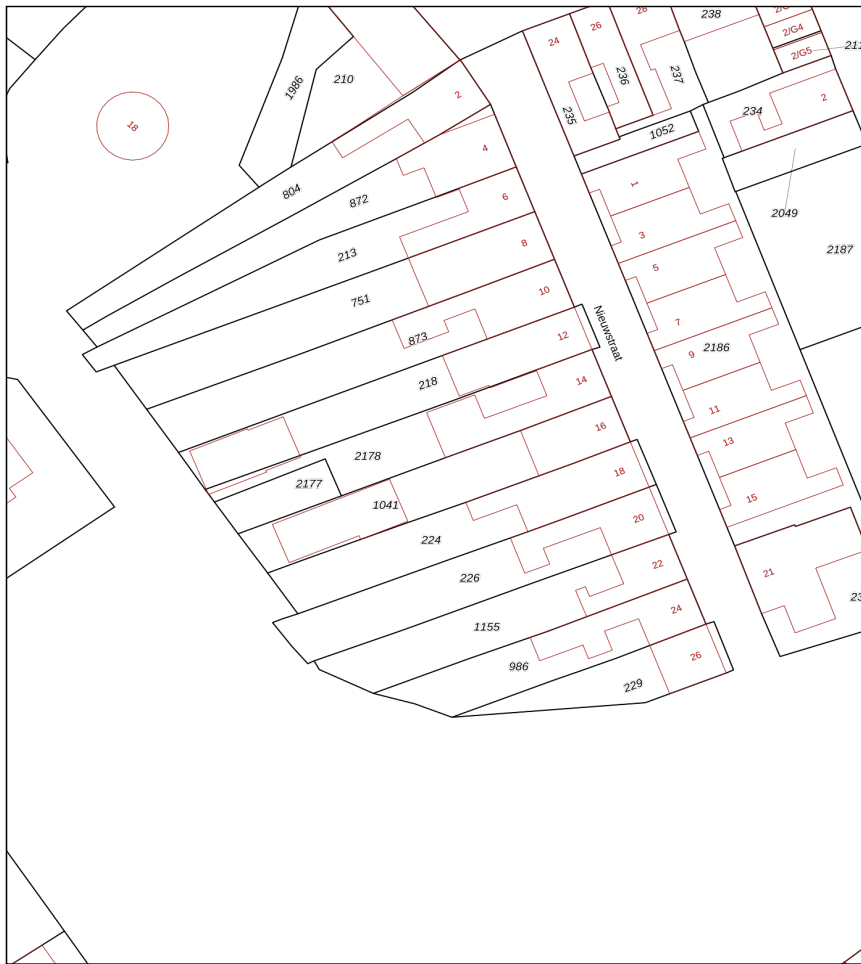


Kadastrale kaart

46341-kadastralekaart4515Nieuwstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2024065501/MVH



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oostburg
Sectie EY
Perceel 1041

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

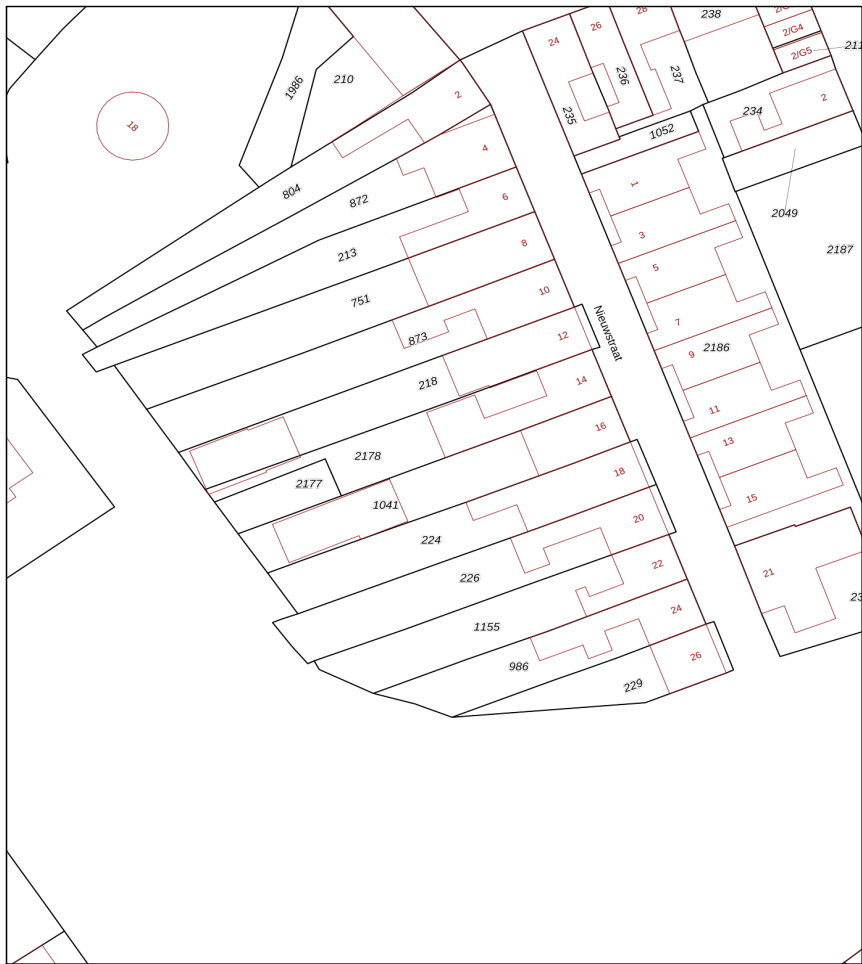


Bijlage

46341_uittreksel_kadastrale_kaart_4515CE16_22-02-2024_10-56-36.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2024065501/MVH



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oostburg Sectie EY Perceel 1041	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

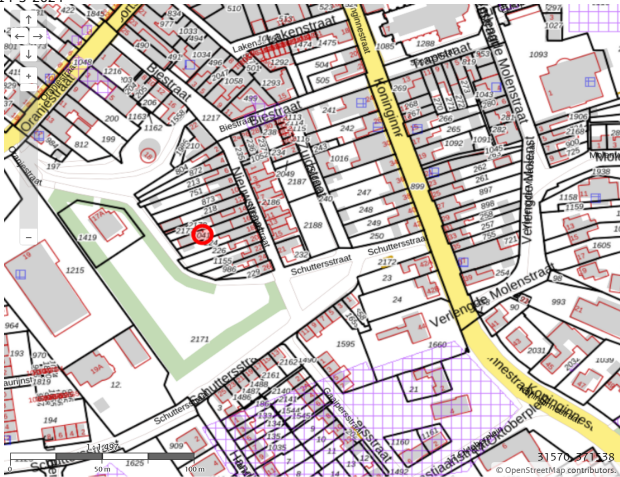
Bijlage

46341_bodemloketRapport.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 14-3-2024



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

46341_20240314_bestemmingsrapport_nieuwstraat_16_4515ce_ijzendijke_nl_imro_1714_bpkomijzendijke_vg01

Bestemmingsrapport



Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1714100000723377
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	66,5 m ²
Bouwjaar	1902
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1714010000760000
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m ²
Adres	Nieuwstraat 16
Postcode	4515CE
Plaats	IJzendijke

Bestemmingsplan

Naam plan	Kom IJzendijke
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gemeente Sluis
IMRO-idn	NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VG01
Datum vastgesteld	11-05-2023
Enkelbestemming	Wonen (art. 16)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie - 1A
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	vrijwaringszone - molenbiotoop
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10

Bestemmingsrapport

Kenmerk

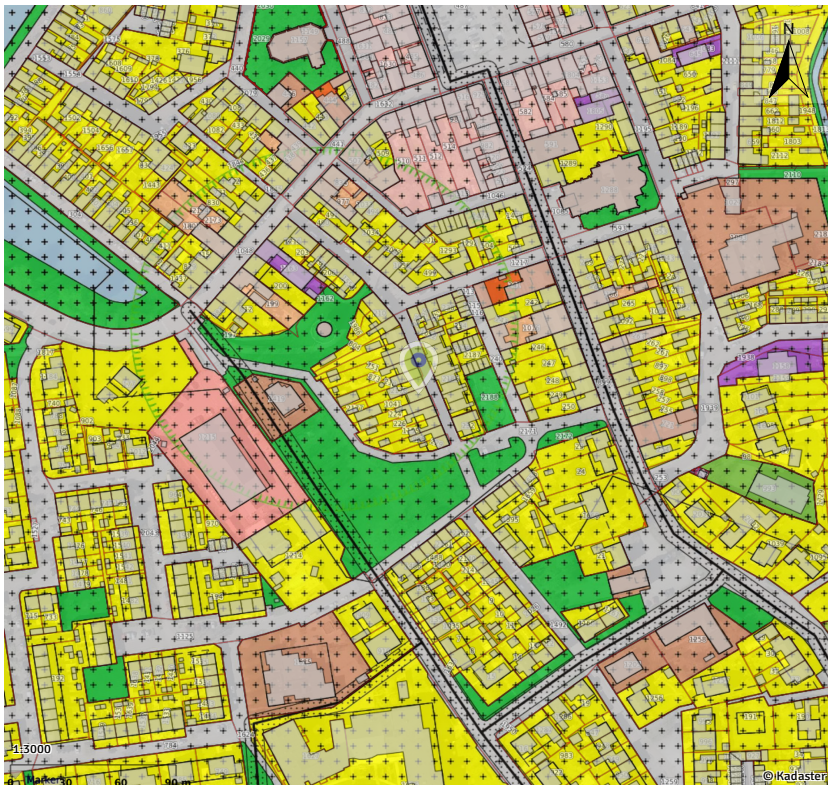
Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke

Datum

14-03-2024



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwwlak

-  Bouwwlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden
 - Artikel 4 Bedrijf
 - Artikel 5 Centrum
 - Artikel 6 Detailhandel
 - Artikel 7 Gemengd
 - Artikel 8 Groen
 - Artikel 9 Horeca
 - Artikel 10 Maatschappelijk
 - Artikel 11 Natuur
 - Artikel 12 Recreatie
 - Artikel 13 Sport
 - Artikel 14 Verkeer
 - Artikel 15 Water
 - Artikel 16 Wonen
 - Artikel 17 Wonen - Woonzorgcentrum
 - Artikel 18 Leiding - Riool
 - Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1A
 - Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2
 - Artikel 21 Waarde - Archeologie - 3A
 - Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 23 Anti-dubbeltelregel
 - Artikel 24 Algemene bouwregels
 - Artikel 25 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 26 Algemene aanduidingsregels
 - Artikel 27 Algemene atwijdingsregels
 - Artikel 28 Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 29 Overgangsrecht
 - Artikel 30 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Kom IJzendijke" met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VG01 van de gemeente Sluis;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneen gebouwd

blok van meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

1.7 aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;

1.8 aan huis verbonden bedrijf

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht, of diens rechtsopvolger, geldt; waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 acceptabele loopafstanden

acceptabele loopafstanden zoals benoemd in het beleid parkeernormen;

1.11 afgewerkt bouwterrein

de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;

1.12 aquacultuur

de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;

1.13 archeologisch deskundige

de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;

1.14 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;

1.16 architectonische waarde

de in het kader van dit plan aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de gevels, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

1.17 bebouwing

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

1.18 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.19 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

1.20 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.21 bedrijfswoning

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar geleet op de bestemming noodzakelijk is;

1.22 beleid parkeernormen

het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis zoals dat is opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, of diens rechtsopvolger(s);

1.23 bestaand

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.24 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

1.27 bijbehorend bouwwerk

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

1.28 bijgebouwen

een vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.29 boogkas

een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;

1.30 Bor

Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.31 bouwen

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

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwperceel

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

1.34 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak

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

1.36 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning:

- ateliers;
- creativiteitscentra;
- muziek-, dans- en sportscholen;
- musea;

1.38 cultuurhistorische waarde

de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid;

1.39 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

1.40 dagrecreatieve voorziening

speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie;

1.41 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

een door het bevoegd gezag aan te wijzen ambtenaar op het gebied van archeologische monumentenzorg;

1.42 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca;

1.43 erf

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.44 erkende partij

een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.45 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

1.46 extensieve dagrecreatie

die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard;

1.47 functie-ondersteunende horeca

bij een detailhandel in voor consumptie bestemde producten (zoals bakker, slager, kaas e.d.) behorende, daaraan ondergeschikte (=maximaal 20% van het vloeroppervlak en minder dan 35 m²) en niet-zelfstandige horeca, waarbij producten al dan niet onder het genot van niet-alcoholische drank worden aangeboden

voor consumptie ter plaatse en waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie;

1.48 gebouw

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

1.49 geschakeld

blok waarbij de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;

1.50 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

bedrijfsvoering, te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegroondstuintbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- c. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- d. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.51 hoofdgebouw

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

1.52 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en / of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.53 huishouden

een samenlevingsverband dat wordt gevormd door een persoon of meerdere personen die:

- eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste twee individuele personen, of;
- een woongroep omvat, bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt, of;
- ten hoogste vier individuele personen omvat;

1.54 inpandige (statische) opslag

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (anteke) auto's, boten, caravans en (terras)meubilair, alsmede bedrijfsvoorraad al dan niet voor elders gevestigde bedrijven;

1.55 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.56 (kweek)kas

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen;

1.57 kweektunnel

een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal en/of voorkomen van vogelvraat;

1.58 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;

1.59 landschapswaarde

de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.60 maatschappelijk

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.61 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

1.62 milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

1.63 molendeskundige

een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens;

1.64 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

1.65 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.66 ondergeschikte horeca

beperkte op de eindgebruiker gerichte horeca, die functioneel rechtstreeks verband houdt met de bestemming;

1.67 overig bouwwerk

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

1.68 overkapping

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat;

1.69 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 Erfgoedwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.70 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.71 parkeerbehoefte

het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied;

1.72 parkeergelegenheid

een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn;

1.73 peil

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

1.74 pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.75 perceelsgrens

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

1.76 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.77 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.78 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.79 recreatief nachtverblijf

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouwen, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.80 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.81 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.82 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.83 straatprostitutie

zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.84 twee-aaneen

blok van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen;

1.85 verblijfsrecreatie

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

1.86 voorgevel van een hoofdgebouw

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.87 voorgevellijn

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.88 vrijstaand

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

1.89 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.90 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke;

1.91 weg

als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.92 Wegenverkeerswet

de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.93 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

1.94 woning

een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.95 zijdelingse perceelsgrens

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

1.96 zorgwonen

zelfstandige vormen van wonen, waar zorg op afroep of 24 uur per dag zorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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, installaties, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarde

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kruidenwekerij': uitsluitend de teelt en ondergeschikte verkoop van kruiden;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- aan huis verbonden beroepen;
- verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen, waaronder kassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kruidenwekerij';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning al dan niet met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 3 meter;
- de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- de afstand tussen de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- bi iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m².

3.2.4 Overkappingen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- bi iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m².

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag – toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;

- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en / of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 meter respectievelijk 8 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, sub c tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

3.3.2 Voorwaarden

De in lid 3.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- b. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water;
- c. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen;
- e. het plaatsen van plastic boogkassen;
- f. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspectie;
- g. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur.

3.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - 3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 - 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 - 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- b. het plaatsen van tijdelijke kweektunnels (lager dan 1,2 meter), behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap';
- c. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor winterstalling van boten en caravans;
- d. het bieden van kleinschalige voorzieningen voor extensieve dagrecreatie binnen bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, tot een omvang van niet meer dan 50 m² per bedrijf;
- e. het gebruiken van een deel van een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uitbouwen ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 sub a voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

3.5.2 Fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 sub c ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

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

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen of verharren van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en opgraven;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoelingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen;
- het graven en dempen van sloten.

3.6.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

- niet worden aangetast of;
- niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.

3.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van een landschapsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in landbouwproducten': tevens een groothandel in landbouwproducten;
- ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': tevens een praktijkruimte;
- ter plaatse van de aanduiding 'hutsvoorziening': uitsluitend voor een hutsvoorziening;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- in pandige (statische) opslag.

4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning al dan niet met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven

- bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
 - d. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
 - e. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- d. de afstand tussen de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. bij iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m².

4.2.4 Overkappingen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m².

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
 - 1. voor antennes: 5 meter;
 - 2. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
- b. in afwijking van het onder lid 4.2.5, sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn niet meer dan 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.5, sub a, tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

4.3.2 Voorwaarden

De in lid 4.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitoefenende bedrijfsactiviteiten;
- b. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. geluidsonderzoekende inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de verkoop van LPG;
- f. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- h. seksinrichtingen.

4.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van niet meer dan 2 meter is toegestaan voor zover en indien de minimale afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg niet minder dan 10 meter bedraagt;
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1.1, sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1.1, sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1, sub a dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid genoemde criterium voor het verlenen van een omgevingsvergunning is voldaan.

4.5.2 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1, sub b voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Bestemming

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven, behorende tot ten hoogste bedrijfscategorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. horeca tot categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 2b': tevens voor een café in categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. kantoren;
- i. praktijkruimten;
- j. dans- en sportscholen en fitnessruimten;
- k. cultuur en ontspanning;
- l. ondergeschikte horeca;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- n. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- e. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouwen en bijgebouwen bedraagt niet minder dan 1 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. op gronden buiten het bouwvlak mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
- g. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 5.2.2, sub f minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

5.2.3 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. op gronden buiten het bouwvlak mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
 - 2. voor erf- en terreinafscheidings vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
 - 3. voor pergola's: 3 meter;
 - 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent:

- a. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- c. de plaatsing en afmeting van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. de in sub a t/m c gestelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad- of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.4 sub a tot een bouwhoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

5.4.2 Afwijken maximum bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub f om een groter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een groter oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. niet meer dan 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

5.4.3 Voorwaarden

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. geluidsoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. supermarkten;
- d. detailhandel in volumineuze goederen;
- e. kantoren waarvan het bruto vloeroppervlak meer bedraagt dan 500 m²;
- f. de verkoop van LPG;
- g. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- i. seksinrichtingen;
- j. windmolens.

5.5.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het centrumgebied;
 5. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 6. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 7. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 8. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur.
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoofdfunctie van het pand is wonen, deze hoofdfunctie dient immer gehandhaafd te blijven;
 2. de woning dient permanent bewoond te worden;
 3. de voorziening ten behoeve van een bed & breakfast dient binnen de bestaande woning te worden gerealiseerd;
 4. het pand moet er blijven uitzien als woning, er mogen geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden die afbreuk doen aan het woonkarakter;
 5. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
 6. bed & breakfast is niet mogelijk in gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, studio's, of een bijbehorend bouwwerk;
 7. er mag niet overnacht worden op bergzolders, of anderszins ongeschikte ruimtes;
 8. de bed & breakfast beschikt over maximaal 3 kamers, die gezamenlijk ruimte bieden aan maximaal 6 personen;
 9. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, dit geldt o.a. voor parkeer- en geluidsoverlast;
 10. indien mogelijk dient op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dienst in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeerverlast kunnen veroorzaken.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 en een aan huis verbonden bedrijf toestaan, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik ondergeschikt is aan de woonfunctie en een kleinschalig karakter heeft. Wonen blijft de hoofdfunctie. Het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert is tevens eigenaar/bewoner van de woning;
- c. het gebruik in overeenstemming is met het woonkarakter en de aard van de omgeving en er en geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaat;
- d. het gebruik niet plaatsvindt in een bijgebouw;
- e. de uitstraling van de woning intact blijft en het gebruik geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de omgeving, verboden zijn;
- g. de activiteiten niet op het erf plaatsvinden, uitgezonderd parkeren voor bezoekers;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een verkoop in het klein aan huis in verband met het betreffende bedrijf;
- i. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur.

5.6.2 Afwijken horecabedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 om horecabedrijven toe te laten:

- a. in één categorie hoger dan in lid 5.1.1 sub f aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1.1 genoemde categorieën;

- b. die niet in de horecategoriegroepen zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1.1 genoemd.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Bestemming

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m².

6.2.3 Overkappingen

Bij bedrijfsgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m².

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
 - 2. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
 - 3. voor pergola's: 3 meter;
 - 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent:

- a. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- c. de plaatsing en afmeting van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. de in sub a t/m c gestelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.4 sub a tot een bouwhoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

6.4.2 Afwijken maximum bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub f om een groter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een groter oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

6.4.3 Voorwaarden

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel op de verdieping(en);
- b. supermarkten, behoudens ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- c. geluidsonderingsplichtige inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de verkoop van LPG;
- f. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- h. seksinrichtingen;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van windmolens;
- j. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- k. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens een bed & breakfast;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca tot categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke werknemers huisvesten': tevens voor de tijdelijke huisvesting van werknemers;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m²;
- g. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 7.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

7.2.3 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m².

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor erf- en terrein afscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
 2. voor erf- en terrein afscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
 3. voor pergola's: 3 meter;
 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent:

- a. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- c. de plaatsing en afmeting van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. de in sub a t/m c gestelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad- of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.4 sub a tot een bouwhoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

7.4.2 Afwijken maximum bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub f om een groter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een groter oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².

7.4.3 Voorwaarden

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel op de verdieping(en);
- b. supermarkten;
- c. geluidsonderingsplichtige inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de verkoop van LPG;
- f. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;

- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- h. seksinrichtingen;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van windmolens;
- j. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- k. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

7.5.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het huisvesten van tijdelijke werknemers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke werknemers huisvesten', met dien verstande dat:
 - 1. het aantal onzelfstandige wooneenheden (kamers) ten behoeve van tijdelijke huisvesting niet meer mag bedragen dan 4;
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdegebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 - 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - 3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 5. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 - 6. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 - 7. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige invloed van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 8. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1, sub k voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige invloed van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieureggeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermstroken, bermstroken, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen, zoals: voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, waterelementen, waterberging, nutsvoorzieningen, overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, beeldende kunst of kunsttuinen en gedenktekens.

8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 15 m²;
- b. de maximale oppervlakte van een bergbezinkbassin bedraagt 400 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - buurtuin' is een berging toegestaan van 15 m².

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor antennes: 5 meter;
 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
 3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 4. voor (licht)masten: 10 meter;
 5. voor bewegwijzering en straatmeubilair 4,5 meter;
 6. voor kunstwerken 2 meter;
 7. voor terrasschermen: 2 meter;
 8. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2, sub a tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

8.3.2 Voorwaarden

De in lid 8.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Bestemming

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum': een partycentrum in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen;
- d. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, terrassen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet minder dan 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m²;
- g. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 9.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde onder lid 9.2.2, sub f mag de oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum' maximaal 75 m² bedragen.

9.2.3 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m², tenzij in lid 9.2.2 anders is bepaald.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor erf- en terrein afscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
 2. voor erf- en terrein afscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
 3. voor antennes: 5 meter;
 4. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 5. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 6. voor terraschermen: 2 meter;
 7. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2, sub f voor een grotere oppervlakte aan erfbebouwing, met dien verstande dat:
 1. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. per bouwperceel maximaal 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 3. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak maximaal 75 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.4 sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

9.3.2 Voorwaarden

De in lid 9.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. horeca op de verdieping(en);
- b. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- d. seksinrichtingen;
- e. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- f. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

9.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik per bouwperceel voor maximaal één bedrijfswoning;
- b. het in samenhang met het wonen gebruiken van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifiek werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 9.1.1 genoemd.

9.5.2 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1, sub f voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Bestemming

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend voor een begraafplaats;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek', uitsluitend voor een dierenkliniek;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - muziekkoepel': uitsluitend voor een muziekkoepel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens voor een sportvoorziening;
- h. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand tussen gebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

10.2.2 Overkappingen

Bij gebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor antennes: 5 meter;
 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
 3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 4. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 5. voor terrasschermen: 2 meter;
 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

10.3.2 Voorwaarden

De in lid 10.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermaloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggeltjes en duikers.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor erfafscheidingen: 1 meter;
 2. voor overige bouwwerken: 3 meter.

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

11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharren van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of roeien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoelingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

11.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende (omgevings)vergunning.

11.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

11.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 11.3.3 wordt voldaan.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'scouting': uitsluitend voor een scouting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens voor volkstuinten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - silbdepot': tevens voor een silbdepot;
- d. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bergkassen en hobbykassen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

12.2.2 Bergkassen en hobbykassen

Met betrekking tot het bouwen van bergkassen en hobbykassen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bergkast of hobbykas mag per individuele volkstuin niet meer bedragen dan 6 m²;
- b. de bouwhoogte van bergkassen en hobbykassen mag niet meer bedragen dan 1,8 meter.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor antennes: 5 meter;
 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
 3. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 4. voor bewegwijzering en straatmeubilair: 4,5 meter;
 5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

12.3.2 Voorwaarden

De in lid 12.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. recreatief nachtverblijf.

12.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld in artikel 12.1.1 lid c is uitsluitend toegestaan nadat een (milieukundig) onderzoek is overlegd waaruit blijkt het gebruik van de gronden als slibdepot niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende functies en goedgekeurd is door het college van B&W.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Bestemming

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, sportvelden en sportzalen;
- b. ondergeschikte horeca;
- c. ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals sportkantines, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand tussen gebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

13.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen (zoals dugouts) mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
- b. per bouwperceel is niet meer dan één overkapping toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een overkapping niet meer bedraagt dan 30 m²;
 2. de bouwhoogte van een overkapping niet meer bedraagt dan 3 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor erf- en terreinatscheidingen: 2 meter;
 2. voor (licht)masten: 10 meter;

3. voor lichtmasten ten behoeve van de veldsport: 20 meter;
4. voor antenne-installaties en/of zendmasten: 40 meter;
5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

13.3.2 Voorwaarden

De in lid 13.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' tevens:
 1. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
 2. horecaterrassen en uitstallingsruimte ten behoeve van aangrenzende en/ of naburige horeca- en detailhandelsbedrijven.

14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor antennes: 5 meter;
 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
 3. voor beeldende kunst of kunstuitingen: 5 meter;
 4. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 5. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 6. voor terrasschermen: 2 meter;
 7. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.2, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

14.3.2 Voorwaarden

De in lid 14.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermtrokken, oevers, bruggen, duikers, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - 1. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 - 2. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2.1, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

15.3.2 Voorwaarden

De in lid 15.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ijsalon': tevens voor een ijsalon;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend een garagebox;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- f. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': garageboxen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

16.2.2 Garageboxen

Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven;
- b. de breedte van één garagebox mag niet meer bedragen dan 3 meter.

16.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, sub f bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 90 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m² behorende bij de woning;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, sub f en g bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 120 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m² behorende bij de woning;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, sub f, g en h is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' een groter bijgebouw toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- j. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 16.2.3, sub f minder bedraagt dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

16.2.4 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m².

16.2.5 Erkers, luifels en carports

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3 sub a mogen erkers, luifels en carports buiten de aanduiding 'erf' worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bouwen van een erker in het voorerfgebied is toegestaan, mits:
 1. het profiel van de straat, respectievelijk het straatbeeld, dit toelaat;
 2. de voorgevelijn met maximaal 1,5 meter wordt overschreden;
 3. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt, met een maximum van 3,5 meter; en
 4. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- b. het bouwen van een luifel in het voorerfgebied is toegestaan, mits:
 1. de voorgevelijn met maximaal 1,5 meter wordt overschreden; en
 2. de breedte maximaal anderhalf maal de breedte van de bestaande belijning van het deurkozijn bedraagt.
- c. het bouwen van een carport in het voorerfgebied is toegestaan, mits:
 1. de hoogte maximaal 3,30 meter bedraagt en;
 2. de breedte maximaal de breedte van de garage of een daarmee gelijk te stellen bestaand bouwwerk bedraagt; en
 3. de voorgevelijn met maximaal 1,5 meter wordt overschreden.

16.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor antennes: 5 meter;
 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
 3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 4. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 5. voor erf- en terreinafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevelijn: 2 meter;
 6. voor erf- en terreinafscheidings vóór (het verlengde van) de voorgevelijn: 1 meter;
 7. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.6, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

16.3.2 Voorwaarden

De in lid 16.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en garageboxen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- c. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

16.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de woning voor tweedewoninggebruik;
- a. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het centrumgebied;
 5. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 6. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 7. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 8. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur.
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de hoofdfunctie van het pand is wonen, deze hoofdfunctie dient immer gehandhaafd te blijven;
 2. de woning dient permanent bewoond te worden;
 3. de voorziening ten behoeve van een bed & breakfast dient binnen de bestaande woning te worden gerealiseerd;
 4. het pand moet er blijven uitzien als woning, er mogen geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden die afbreuk doen aan het woonkarakter;
 5. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
 6. bed & breakfast is niet mogelijk in gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, studio's, of een bijbehorend bouwwerk;

7. er mag niet overnacht worden op bergzolders, of anderszins ongeschikte ruimtes;
8. de bed & breakfast beschikt over maximaal 3 kamers, die gezamenlijk ruimte bieden aan maximaal 6 personen;
9. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, dit geldt o.a. voor parkeer- en geluidsoverlast;
10. indien mogelijk dient op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dienst in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4.1, sub c voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van niet meer dan 25%, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningestructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

Artikel 17 Wonen - Woonzorgcentrum

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen - Woonzorgcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwonen in een woonzorgcentrum, bestaande uit:
 1. zelfstandige appartementen met 24-uurs zorg (al dan niet op afroep) voor het permanent of tijdelijk verblijf van zorgbehoevenden;
 2. één of meerdere verpleegafdelingen;met de daarbij behorende:
 3. gemeenschappelijke verblijfsruimten;
 4. praktijkruimten ten behoeve van fysiotherapie en pedicure;
 5. dienstverlening;
 6. ondergeschikte detailhandel;
 7. ondergeschikte horeca;
 8. ondergeschikte kantoren ten behoeve van zorgpersoneel;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

17.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand tussen gebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

17.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m²;

2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
- b. per bouwperceel is niet meer dan één overkapping toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een overkapping niet meer bedraagt dan 30 m²;
 2. de bouwhoogte van een overkapping niet meer bedraagt dan 3 meter.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
 1. voor antennes: 5 meter;
 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
 3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 4. voor vlaggenmasten: 10 meter;
 5. voor terraschermen: 2 meter;
 6. voor een erf- of terreinscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel: 2 meter;
 7. voor een erf- of terreinscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel: 1 meter;
 8. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

17.3 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering, alsmede met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing van in lid 17.2 genoemde gebouwen en bouwwerken, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

17.4.2 Voorwaarden

De in lid 17.4.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 18 Leiding - Riool

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Bestemming

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van rioolpersleidingen, waarbij geldt dat de bestemming 'Leiding - Riool' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

18.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

18.2.2 Bouwen ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- b. lid 18.2.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de aldaar geldende bestemming(en), indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

18.3.2 Advies

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1, sub a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan het leidingbelang voldoende wordt ontzien en de eventuele te stellen voorwaarden.

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

18.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

18.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. de normale werkzaamheden betreffen;
- b. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

18.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn toegekend;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht.

18.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 18.4.3 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1A

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie - 1A' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1A' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

19.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 19.2.2 en 19.3.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

19.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;

- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50 m² en de diepte van de bodemverstoring niet meer is dan 40 cm.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- b. lid 19.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
 2. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
 3. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

19.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 19.3.1, sub b, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

19.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 19.3.1, sub b, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 19.3.1 door aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende regels te verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opheffen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diaportelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

19.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. betrekking hebben op locaties waarbij de bodemverstoring niet groter is dan 50 m²;
- d. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 40 cm.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

19.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 19.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

19.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of een combinatie van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1A' mag worden gewijzigd naar 'Waarde - Archeologie - 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

19.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1A' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

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

19.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 19.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

20.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 20.2.2 en 20.3.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

20.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 500 m² en de diepte van de bodemverstoring niet meer is dan 40 cm.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- b. lid 20.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
 2. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
 3. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

20.3.2 Advies

Het bevoegd gezag winst ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 20.3.1, sub b, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

20.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 20.3.1, sub b, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 20.3.1 door aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende regels te verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

20.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opgraven en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het roeien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

20.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. betrekking hebben op locaties waarbij de bodemverstoring niet groter is dan 500 m²;
- d. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 40 cm.

20.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooral door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

20.4.4 Advies

Het bevoegd gezag winst met betrekking tot het bepaalde in lid 20.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

20.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of een combinatie van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

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

20.5.2 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 20.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 3A

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3A aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b sub 1 en onder b sub 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

21.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

21.3.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 21.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer en onderhoud betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3A' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, waaronder de vestingwerken en de daarbij behorende bouwwerken.

22.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de cultuurhistorische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken cultuurhistorische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden.

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

22.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, opheffen of egaliseren van de bodem en het aanleggen van waterlopen of het vergraven, vervuimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- b. het aanleggen of verharren van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

22.3.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 22.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. planten of rooien van opgaande begroeiing;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

22.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

22.3.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 22.3.3 wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels

24.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken

24.1.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.1.2 Procedureregel

De in lid 24.1.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

24.2 Bestaande afstanden en andere maten

24.2.1 Bestaande afstanden

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

24.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

24.2.3 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 24.2.1 en 24.2.2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

24.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

25.2 Algemene regels huisvesting tijdelijke werknemers

Met betrekking tot de huisvesting van tijdelijke werknemers gelden de volgende algemene regels:

- a. huisvesting dient te voldoen aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig;
- b. het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden;
- c. huisvesting ziet toe op het voorzien van een short-stay voorziening voor de te huisvesting tijdelijke werknemers;
- d. er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben;
- e. voor bestaande complexen zoals zorgcomplexen, logiesgebouwen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt als maximum aantal personen de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen en de normering van de Stichting Normering Flexwonen. Hiertoe dient getoetst te worden aan hetgeen het vigerende bestemmingsplan toestaat;
- f. toezicht en beheer is gegarandeerd, hetgeen moet blijken uit een beheerplan;
- g. er mogen geen belemmeringen optreden voor omliggende functies als gevolg van het veranderende gebruik van het woongebouw;
- h. er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheden in de openbare ruimte;
- i. toevoeging van ondergeschikte functies aan de huisvestingslocatie is niet toegestaan.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Vrijwaringszone - molenbiotop

26.1.1 Bouwregels

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen geen omgevingsvergunningen voor afwijken verleend of wijzigingsbevoegdheden toegepast voor het oprichten van nieuwe bebouwing of de verhoging van bouwhoogten;
- b. indien in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen bij omgevingsvergunningen wordt afgeweken of wijzigingsbevoegdheden worden toegepast gelden voor de genoemde afstanden tot het middelpunt van de molen de volgende maximale bouwhoogten:
 1. 100 tot 200 meter: 11,9 meter;
 2. 200 tot 300 meter: 11,9 meter;
 3. 300 tot 400 meter: 11,9 meter;
- c. indien op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge het bepaalde in lid 26.1.1 onder b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen.

26.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.1 onder a en b, indien:

- a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
- b. er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige.

26.1.3 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' en gelegen binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing;

een en ander met inachtneming van het volgende:

- b. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt niet verleend voor beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wijk.

26.1.4 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 26.1.3 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

26.1.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.1.3 zijn slechts toelaatbaar, indien het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig en/of de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden aangetast en er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut en/of het algemeen belang met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
 1. erkers, balkons en bordessen en ingangspartijen tot maximaal 1,5 meter, mits de overschrijding van erkers, balkons en bordessen niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'erf';
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- e. de toegestane hoogtematen voor woningen tot een bouwhoogte van maximaal 6 hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving;
- f. bouwwerken bij een rioolgemaal of waterzuiveringsinstallatie, zoals een hijsinstallatie, lavafilter met bordes en elektrische kast met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

27.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

27.3 Huisvesting individuele personen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een (bedrijfs)woning in strijd met het begrip woning als bedoeld in lid 1.94 ten behoeve van de huisvesting van maximaal tien individuele personen, met dien verstande dat:

- a. de woning een totale bruto vloeroppervlakte heeft van minimaal 120 m²;
- b. op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken;
- c. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- d. er aangegeond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder).

Artikel 28 Overige regels

28.1 Parkeren

28.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' (Bijlage 3) bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
- d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

28.1.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is 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.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Korn IJzendijke".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 mei 2023.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46341_20240314_bestemmingsrapport_nieuwstraat_16_4515ce_ijzendijke_nl_imro_1714_phbparkeren_vg01.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1714100000723377
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	66,5 m ²
Bouwjaar	1902
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1714010000760000
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m ²
Adres	Nieuwstraat 16
Postcode	4515CE
Plaats	IJzendijke

Bestemmingsplan

Naam plan	Parapluherziening parkeren (beheersverordening)
Type plan	beheersverordening
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gemeente Sluis
IMRO-idn	NL.IMRO.1714.phbparkeren-VG01
Datum vastgesteld	23-09-2021
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke

Datum

14-03-2024



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwlak

- Bouwwlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Raad

Dossiernummer	4916
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	23 september 2021
Agendapunt	11.a
Omschrijving	Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het paraplubeheersverordening "Parkeernormen gemeente Sluis"(onderdeel parapluplan "parkeernormen gemeente Sluis)

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	23 september 2021

Voorgesteld besluit

Besluit

Het amendement van de fractie VVD wordt, na hoofdelijke stemming, met 7 stemmen voor en 12 tegen verworpen. Voor het amendement hebben gestemd, dhr. Quaak en de fracties van de VVD en Onafhankelijk West.

Het niet geamendeerde voorstel wordt, zonder hoofdelijke stemming, unaniem aangenomen.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 augustus 2021;

gelet op artikel 3.1, artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Awb;

BESLUIT:

- de overwegingen uit de 'Notitie beantwoording inspraakreacties & zienswijzen ten behoeve van het parapluplan 'parkeernormen gemeente Sluis over te nemen ten behoeve van de ontwerpbeheersverordening 'parkeernormen gemeente Sluis';
- de beheersverordening 'parkeernormen gemeente Sluis', bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- de vastgestelde beheersverordening te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.phbparkeren-VC01.

Sluis, 23 september 2021

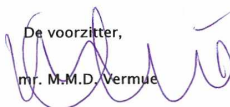
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue

Regels

Plan:	Paraplupermitting parkeren (beheersverordening)
Status:	ongepubliceerd
Plantype:	beheersverordening
IMRO - idb:	NE-IMRO1714.phparkeren-VGO1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Hoofdstuk 2 Algemene regels
Artikel 2 Toepassingsregels
Artikel 3 Voldoende parkeergelegenheid
Artikel 4 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid
Artikel 5 Antidubbeltregel
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels
Artikel 6 Overgangsrecht
Artikel 7 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 verordening

Het beheersverordening Paraplupermitting parkeren (beheersverordening) met identificatienummer NL-IMRO.1714.phparkeren-VGO1 van de gemeente Sluis .

1.2 beheersverordening

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

1.3 acceptabele loopafstanden

Acceptabele loopafstanden zoals benoemd in het beleid parkerenormen.

1.4 bouwen

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

1.5 bouwwerk

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

1.6 beleid parkerenormen

Het beleid parkerenormen van de gemeente Sluis zoals dat is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, of diens opvolger.

1.7 parkeerbehoefte

Het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied.

1.8 parkeergelegenheid

Een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Toepassingsregels

De in dit plan opgenomen regels gelden in aanvulling op de regels van de beheersverordeningen zoals van toepassing binnen het plangebied en laten de regels uit die onderliggende beheersverordeningen ongewijzigd.

Artikel 3 Voldoende parkeergelegenheid

- Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde beleid parkerenormen (Bijlage 1) bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
- In het geval van verbouw, vervanging nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.
- In afwijking van het bepaalde onder b wordt ter plaatse van het besluitpak parkeren Oostburg' de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de parkerenormen zoals opgenomen in bijlage 1 van de Beleidsregel parkeren kern Oostburg, Bijlage 2 bij deze regels), zoals vastgesteld op 12 september 2017. De wijze waarop deze worden toegepast vindt plaats conform het Beleid parkerenormen zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

Artikel 4 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzideitelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkerenormen.
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkerenormen.
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkerenormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergoeringsvoorwaarden worden gewaarborgd.
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkerenormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die de afwijking van de parkerenorm rechtvaardigen.
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkerenormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

Artikel 5 Antidubbeltregel

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.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is 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:
 - gedeelteelk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het tenuitgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- dit lid 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 daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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.
- c. 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.
- d. 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Parapluverziening parkeren (beheersverordening)'

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Paraplubeheersverordening

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Aanleiding en context

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid parkerenormen

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

3.1 Planmethodiek

3.2 Regels

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan:	Paraplubeheersing parkeren (beheersverordening)
Status:	voorgesteld
Plantype:	beheersverordening
IMRO - idb:	NL-IMRO.0714.gplp.parkeren-VGO1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Paraplubeheersverordening

De beheersverordening 'Paraplubeheersing parkeren (beheersverordening)' is een zogenaamd parapluplan. In een paraplubeheersverordening worden in één keer meerdere beheersverordeningen herzien om één onderwerp te regelen. In deze paraplubeheersverordening wordt voor alle beheersverordeningen in de gemeente Sluis, met uitzondering van de beheersverordening voor Cadzand-Bad een uniforme regeling voor parkeren opgenomen.

De basis voor deze verordening vormt het nieuwe beleid parkerenomten dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Deze paraplubeheersverordening ziet op de plangebieden van de volgende beheersverordeningen:

Naam	Datum vaststelling	IMRO-code
Korn Oostburg	13-03-2018	NL-IMRO.0714.bvoosburg18-VGO1
Korn IJzendijke	13-03-2018	NL-IMRO.0714.bvlijzendijke18-VGO1
Korn Sluis	29-11-2018	NL-IMRO.0714.bvsluis18-VGO1

Uitgesloten zijn die delen van de beheersverordening waar na vaststelling van de beheersverordening een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld waarmee de beheersverordening op die onderdelen is vervallen. Dit betreft voor de kernen Oostburg, IJzendijke en Sluis ieder 1 postzegel.

1.3 Aanleiding en context

Vanaf 1 juli 2018 zijn de siedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening (waaronder de parkeerplichting) vervallen en moeten deze in een bestemmingsplan of beheersverordening worden opgenomen. Eén van de gevolgen daarvan is, dat er verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening eisen gesteld kunnen worden aan de realisatie van parkeerplaatsen. Bouwplannen worden nu getoetst aan de door het CROW (het kennisplatform in Nederland voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) ontwikkelde parkeertekencijfers.

Het parkeren kan planologisch worden geregeld door te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels waarin parkerenomten zijn opgenomen. Daarbij is het ook mogelijk om te verwijzen naar de meest actuele versie van de beleidsregels. Indien na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld, vormen vanaf dat tijdstip de nieuwe parkerenomten ook het toetsingskader in de bestemmingsplannen of - in dit geval - de beheersverordeningen.

1.4 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. Het gaat in deze herziening vooral om een juridisch-technische aanpassing, waardoor aan een uitgebreide beschrijving van rijke- en provinciaal beleid en toetsing aan omgevingsaspecten niet wordt toegekomen. In hoofdstuk 2 wordt het nieuwe beleid kort toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de doorvertaling naar de juridische regeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat over de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid parkerenormen

In het beleid parkerenomten, dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, zijn normen opgenomen die de gemeente Sluis hanteert bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor ruimtelijke ontwikkelingen, opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of andere ruimtelijke producten. Vooral is ingang op de wijze waarop de parkeerhoofte bij een ontwikkeling moet worden bepaald, waarbij onderscheid is gemaakt in een volledig nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of verbouw, gebruikwijzigging en vervanginge nieuwbouw.

Als uitgangspunt geldt dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Van dat uitgangspunt kan worden afgeweken:

1. als in de openbare ruimte voldoende parkeeromten beschikbaar is;
2. als in de openbare ruimte extra parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en dit ook is gewaarborgd;
3. als er is aangetoond dat de behoefte minder groot is vanwege alternatieve vervoersmogelijkheden;
4. als er sprake is van een groot openbaar belang waarbij uitgeteld is aangetoond dat er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden;
5. als het parkeren op gebiedsniveau wordt verbeterd en een financiële bijdrage wordt geleverd.

Het beleid is opgenomen in Verbroken kruisverwijzing naar 'Beleid parkerenomten' bij de regels van deze beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

3.1 Planmethodiek

In deze paraplubeheersing worden de volgende beheersverordeningen binnen de gemeente Sluis aangevuld met een parkeerregeling. De regels worden in één keer en op uniforme wijze herzien op het gebied van parkeren. Uitzondering hierop vormt het plangebied van de beheersverordening 'Cadzand-Bad' en enkele plangebieden van postzegelbestemmingsplannen die na de vaststelling van de beheersverordeningen zijn vastgesteld binnen het gebied van de beheersverordening. Cadzand-Bad kent een eigen parkeerbeleid en wordt om die reden niet meegenomen in deze paraplubeheersing.

3.2 Regels

Zoals gebruikelijk zijn in artikel 1 definities opgenomen. De wijze van meten is niet aan de orde omdat in dit bestemmingsplan niets wordt geregeld over maatvoering. In de planregels beschrijft artikel 2 de reikwijdte van de beheersverordening: de parkeerregels gelden voor de gronden van alle van kracht zijnde beheersverordeninge onderdeel zijn van het plangebied zoals deze is opgenomen in de verbeelding.

In artikel 3 is de regeling voor parkeren vormgegeven. Verwezen is naar het beleid om de parkeerbehoefte te bepalen. Volgens het beleid moeten de parkeervoorzieningen worden aangelegd op eigen terrein. Bij verbouw, vervanginge nieuwbouw of gebruikwijzigging kan het zo zijn dat de parkeerbehoefte zeer minimaal toeneemt. Als de parkeervraag niet minder dan 2,0 parkeerplaatsen toeneemt dan is het niet nodig om deze extra te realiseren. Dit wordt als vervoerbaar beschouwd. Een bestaand tekort hoeft in principe niet te worden opgelost, de toename van de parkeervraag is maatgevend. Vaak is het wel ongewenst om een bestaand parkeerprobleem voort te laten bestaan. In overleg met initiatiefnemers kunnen hiervoor oplossingen worden gezocht. Dat wordt met dit bestemmingsplan niet geregeld.

In artikel 4 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Er zal kunnen worden afgeweken van het realiseren van parkeren op het eigen terrein in de 5 situaties zoals aangegeven in paragraaf 2.1. Bij afwijking dient telkens voorzien te worden in een motivatie. Dit kan onder andere zijn een parkeeronderzoek om te bepalen of er in de openbare ruimte voldoende plaats is. Tenuitlopend moet worden omgegaan met de afwijkingsbevoegdheden genoemd onder artikel 4 lid 4 en 5.

De anti-dubbeltelregel in artikel 5 is verplicht. Het wettelijk voorgeschreven overgangrecht is geregeld in artikel 6 en de slotregel is opgenomen in artikel 7.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder

andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn geen verdere financiële consequenties voor de gemeente.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Beide instanties hebben aangegeven dat de plannen hun belangen niet raken. Om die reden is geen vooroverlegreactie ingediend.

Ter inzage legging ontwerpbeheersverordening

Artikel 3.38 Wro bepaalt dat tenuitragellegging van een ontwerpverordening niet verplicht is. Omdat er ook een parapludestermingsplan wordt gemaakt voor andere plangebieden wordt deze verordening vanwege eenduidigheid wel als ontwerp ter inzage gelegd. De beste plannen kunnen op die manier gelijktijdig worden vastgesteld. Een rede is bij het ontwerp in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Hieran hebben 7 partijen gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze toelichting. De reacties, maar ook ambtshalve wijzigingen leiden tot enkele aanpassingen in het beleid en deze beheersverordening. Voor de kern Oostburg worden in deze beheersverordening de reeds geldende parkerenormen van toepassing verklaard. Hiertoe is een nieuw sublid e in artikel 3 opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46341_20240314_bestemmingsrapport_nieuwstraat_16_4515ce_ijzendijke_nl_imro_1714_pparcheologie_vg01.p

Bestemmingsrapport



Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	1714100000723377
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	66,5 m ²
Bouwjaar	1902
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1714010000760000
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m ²
Adres	Nieuwstraat 16
Postcode	4515CE
Plaats	IJzendijke

Bestemmingsplan

Naam plan	Sluis, Parapluplan archeologie
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gemeente Sluis
IMRO-idn	NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01
Datum vastgesteld	31-01-2019
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1a
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwlak

- Bouwwlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen



Raad

Dossiernummer	2555
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	31 januari 2019
Agendapunt	09
Omschrijving	RV tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis'

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	31 januari 2019

Besluit

Het voorstel wordt, zonder hoofdelijke stemming, unaniem aangenomen.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 januari 2019;
gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

- de overwegingen uit de 'Notitie beantwoording zienswijzen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis' over te nemen;
- het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis', bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.pparcheologie -VG01.

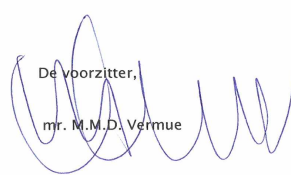
Sluis, 31 januari 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Artikel 3 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1A

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1B

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3 A

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3B

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelleiregel

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overangsrecht

Artikel 12 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie met identificatienummer NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01 van de gemeente Sluis.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende 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

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Afwijking bij omgevingsvergunning

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

1.6 Archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.8 Archeologisch rapport

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

1.9 Archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relikten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.10 Bebouwing

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

1.11 Bestaand

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.12 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

1.15 Bodemingreep

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang dat direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.18 Cultureel erfgoed

uit het verleden geërfd materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden.

1.19 Gebouw

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

1.20 KNA

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie www.skib.nl).

1.21 Maalveld

de bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.22 Normaal agrarisch gebruik

werkzaamheden in de normale bouwvoor t.b.v. de gewasteelten.

1.23 Omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo.

1.24 Opgraven/Opgraving

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verworde onderzoeksra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.25 Ophoging

het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering wordt niet gezien als een ophoging.

1.26 Verstoring

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

1.27 Wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terziesielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

a. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de volgende bestemmingsplannen:

Analoge bestemmingsplannen		
Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Datum goedkeuring door GS.
Kom Cadzand	29 september 2005	16 mei 2006
Kom Sluis	27 november 2008	30 juni 2009 (ged.)
Kom IJzendijke	28 februari 2008	3 juni 2008
Kom Oostburg	18 december 2008	26 mei 2009
Golfdomein de Brugse vaart	22 mei 2008	9 december 2008
Groede Podium	29 september 2005	16 mei 2006(ged.)
Kom Heille	28 september 2006	24 april 2007
Kom Heille, eerste herziening	19 mei 2011	n.v.t.
Breskens Waterfront	17 jun 1993	1 feb 1994
Breskens Waterfront 1e herz	16 jan 1997	28 feb 1997
Groede-Bad		17 jan 2006
Groede Podium	29 sep 2005	16 mei 2006
Brugse vaart golf	29 sep 2005	17 dec 2008

Sluis woonpark groenevelt	22 mei 2008 23 nov 2006	13 mrt 2007
---------------------------	----------------------------	-------------

Digitale bestemmingsplannen		
Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad.	Imro codering NL.IMRO.1714.
Buitengebied	23 juni 2011	001bpbul10-VG01
Buitengebied eerste herziening (strand)	31 januari 2013	1eherz001bpbul10-VG01
Kleine Kernen	27 juni 2013	bpkleinekernen-VG01
Kom Aardenburg	29 september 2011	012bpabg10-VG01
Kom Eede	29 september 2011	001bpede10-VG01
Kom Breskens	23 juni 2011	002bpbre10-VG01
Verblijfsrecreatie terreinen	19 december 2013	bpcrecreatie terrein-VG01
Cavelot	25 februari 2010	004bpcav10-VG01
Recreatiepark Nieuwvliet-Bad (Ballast Nedam)	15 juli 2010	004bp10nvb-0130
De Burght Oostburg	23 juni 2011	006bpbur10-VG01
Nummer Een Zuid-Oost	30 september 2010	007bpeen10-0130
Camping Welgelegen	23 juni 2011	009bpwel10-VG01
Bootstraat 4-6-8 Aardenburg	21 juni 2012	bpbootstraat12-VG01
Camping Wachtsluis	23 juli 2011	013bpwac10-VG01
Langestrinkweg (golftaan en parkeerterrein)	23 februari 2012	014bpsr10-VG01
Wapen van Breskens	23 februari 2012	BPWWB-VG01
MFC Breskens	31 januari 2013	bpmlcfbreskens12-VG01
Nieuwstraat 79 Sluis	22 maart 2012	bpnst11-VG01
Strandhotel Cadzand-Bad	20 juni 2013 19 december 2013	bpstrandhotel111-VG01 bpstrandhotel111-VG02
De Branding Cadzand-Bad	20 juni 2013 19 december 2013	bpbranding11-VG01 bpbranding11-VG02
Lindhoeve Sluis	27 september 2012	BPlindehoeve12-VG01
Kustwerk	24 oktober 2013 23 oktober 2014 28 januari 2016	bpkustwerk12-VG01 bpkustwerk12-VG02 bpkustwerk1h-VG01
Hoogstraat 35 Sluis	25 maart 2014	bphoogstraat35-VG01
Jachthaven Cadzand -Bad	26 september 2013 16 juli 2015	bpjachtthavenczb13-VG01 bpjachtthavenczb13-VG02
Dumont Heilleweg 23	30 januari 2014	bpheilleweg13-VG01
Beheersverordening Het Heem Breskens	25 oktober 2012	0001bvheem12-VG01
Beheersverordening Cadzand-Bad Duinhof Oost Cadzand-Bad	26 september 2013 25 juni 2014	bvcadzandbad13-VG01 bpduinhofeast13-VG01
Woordweg 11a Groede	25 juni 2014	bpWoordweg11a-VG01
Opheffen geluidszone Breskens	24 september 2015	ppgeluidszone-VG01
Bedrijventerreinen Sluis	24 september 2015	bpbedrijventerrein-VG01
	26 mei 2016	bpbedrijventerrein-VG02
Dorpsplein 9 Eede	20 november 2014	bp14dorpsplein9-VG01
Erasmusweg Cadzand	22 oktober 2015	bperasmusweg14-VG01
Viscentrum Breskens	25 juni 2015	bp15viscentrum-VG01
Buitengebied derde herziening	16 juli 2015	bp3eherzbpbul15-VG01
Blanke Top Cadzand-Bad	24 maart 2016	bpblanketop-VG01
Bestemmingsplan Waterdunen (inpassingsplan)	15 februari 2012	9929.vIPPWatdunen-ONH1
1e herziening bestemmingsplan Waterdunen (provinciaal inpassingsplan)	13 december 2013	9929.IPPWatdunen1eHerz-VA01
Vierhonderdpolderdijk Cadzand	25 feb 2016	bp15vierhonderd-VG01
Klein Brabant 18 Waterlandkerkje	26 mei 2016	bpkleinbrabant18-VG01
Landgoed Nooren Cadzand	23 mrt 2017	bp1andgadzand-VG01
Maagdenweg Draaibrug	29 sep 2016	bpmaagdenweg1-VG01
Supermarkt Oostburg	14 jul 2016	bpsupermarktoburg-VG01
	8 nov 2017	bpsupermarktoburg-GU01
	9 nov 2017	bpsupermarktoburg-OH01
Sasputsestraat 14 Schoondijke	29 sep 2016	bpsasputsestr14-VG01
Caricole Cadzand-Bad	29 sep 2016	bpcaricole-VG01

Kom Cadzand	13 jul 2017	bpcadzand-VG01
Tragel Oost Smedekensbrugge	27 okt 2016	bptroostmedbrugge-VG01
Kleine kernen 1e herziening	27 okt 2016	bpkleinkernen1h-VG01
Heilleweg 16	24 nov 2016	bphilleweg16-VG01
Kapelleweg 1 Nieuwvliet	20 apr 2017	bpkapelleweg1-VG01
2e herziening Buitengebied	28 mei 2015 14 dec 2016 24 mei 2017	2eherzbpbu14-VG01 2eherzbpbu14-VG02 2eherzbpbu14-VG03
Spuiplein Breskens	26 okt 2017	bpspuiplein-VG01

- b. voor zover in de onder a. genoemde bestemmingsplannen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen, vervangt dit bestemmingsplan de betreffende dubbelbestemmingen integraal. Voor zover geen dubbelbestemmingen zijn opgenomen in de onder a. genoemde bestemmingsplannen, dan geldt dit bestemmingsplan aanvullend op de betreffende bestemmingsplannen.
- c. voor zover in dit bestemmingsplan geen bestemming is opgenomen, omdat op die gronden een lage verwachting geldt en dus het toekennen van een bestemmingsplanwaarde niet langer nodig is, dan vervallen de vigerende dubbelbestemmingen zoals opgenomen in de onder a. genoemde bestemmingsplannen.
- d. de bovenstaande lijst van vigerende bestemmingsplannen is met grote zorg samengesteld maar mogelijk niet limitatief. Het plangebied zoals op de verbeelding is begrenst is leidend voor wat betreft het toepassingsbereik van dit parapluplan.

Artikel 3 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

3.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.3 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1A

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie – 1A aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 4 lid 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

4.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m²;
- b. het bepaalde onder artikel 4 lid 4.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 4 lid 4.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

4.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 4 lid 4.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingtechniek;
- het opheffen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 4 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- een te verstoren oppervlak van het plangebied bestaan van ten hoogste 50 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 50 m²;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufoze technieken;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4.3 Voorwaarden

- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 4 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- voor zover de in artikel 4 lid 4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat bijliken de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 4 lid 4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

4.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in artikel 4 lid 4.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4 lid 4.2.2 sub b in acht is genomen;
- een te verstoren oppervlak van het plangebied bestaan van ten hoogste 50 m², of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 50 m²;
- reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding en aangeduid met 'Waarde - Archeologie - 1A'.

4.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 50 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m².

4.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 1A', als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1B

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie – 1B aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- Op de in artikel 5 lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

5.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m²;
- het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangegeven dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

5.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 5 lid 5.1.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.1.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingstechniek;
- het opheffen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- het aanleggen, vervagen, vervuilen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen, verbreden of verharren van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 5 lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 100 m²;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufoze technieken;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden

- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- Voor zover de in artikel 5 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden

kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 5.1 lid 5.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

5.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in artikel 5.1 lid 5.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5.1 lid 5.4.2 sub b in acht is genomen;
- b. een te verstoren oppervlak van het plangebied bestaan van ten hoogste 100 m², of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 100 m²;
- c. reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding aangeduid met 'Waarde - Archeologie - 1B'.

5.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 lid 5.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m².

5.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 1B' als bedoeld in artikel 5.1 lid 5.1, geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 6.1 lid 6.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

6.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m²;
- b. het bepaalde onder artikel 6.2 lid 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 6.2 lid 6.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 6.1 lid 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingstechniek;
- b. het opheffen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, vervuilen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharren van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 6 lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 500 m²;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufoze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6 lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 6 lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat bijliijens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 6 lid 6.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in artikel 6 lid 6.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3 A

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 3A aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 7 lid 7.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

7.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 1.000 m²;
- b. het bepaalde onder artikel 7 lid 7.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van

bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 2.12 lid 2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlakte groter dan 1.000 m² dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld. Indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

7.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 2.12 lid 2.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 2.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, diep woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage met kettingtechniek;
- het opheven van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- het aanleggen of roeien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 2.12 lid 2.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- een te verstoren oppervlakte van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m², of een verstorend oppervlakte dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld hebben van minder dan 1.000 m²;
- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufoze technieken;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden

- De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 2.12 lid 2.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- Voor zover de in artikel 2.12 lid 2.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 2.12 lid 2.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 3A', als bedoeld in artikel 2.12 lid 2.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3B

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie - 3B aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden (waterbodem met een archeologische verwachting).

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 8 lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

8.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij het te verstoren oppervlak groter is dan 1.000 m²;
- b. het bepaalde onder artikel 8 lid 8.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 8 lid 8.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1.000 m², indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangegeven dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

8.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 8 lid 8.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 8.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het opgraven van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- b. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;

8.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 8 lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m²,
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleuflowe technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 8 lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 8 lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 8 lid 8.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 3B', als bedoeld in artikel 8 lid 8.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Gebiedsaanduiding - Overig zone - archeologisch rijksmonument

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Archeologisch Rijksmonument is een wettelijk beschermd archeologisch Rijksmonument op grond van de Erfgoedwet aanwezig. Het betreft terreinen met vastgestelde (gewaardeerde) archeologische vindplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie'.

Bijlagen bij toelichting

Plan: Sluis, Parapluplan archeologie
Status: vastgesteld
Planotype: bestemmingsplan
IMRO-kin: NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01

-  [Bijlage 1 Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017, eerste herziening](#)
-  [Bijlage 2 Raadsbesluit 28 september 2017](#)
-  [Bijlage 3 Nota beantwoording zienswijzen](#)
-  [Bijlage 4 Vaststellingsbesluit 31-01-2019](#)

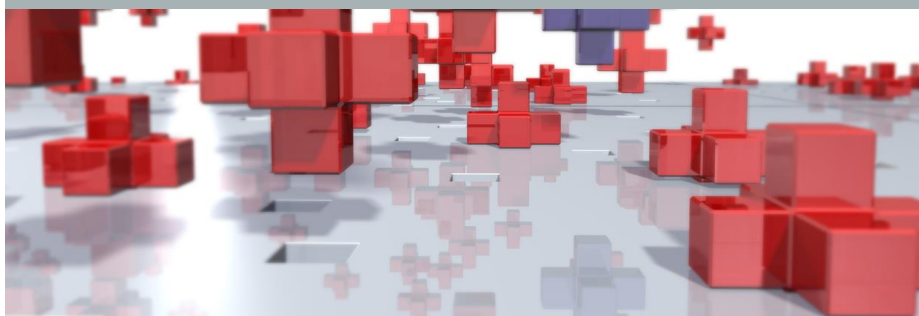
[Bijlage 1 Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017, eerste herziening](#)

[Bijlage 2 Raadsbesluit 28 september 2017](#)

[Bijlage 3 Nota beantwoording zienswijzen](#)

[Bijlage 4 Vaststellingsbesluit 31-01-2019](#)

Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis
Gemeente Sluis
Vastgesteld



B | R O
Ruimte | om *in* te leven

Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis
Gemeente Sluis
Vastgesteld

Rapportnummer: 211X07166.080568_6

IMRO: NL.IMRO.1714.pparcheologie-VG01

Datum: 13 februari 2019

Contactpersonen opdrachtgever: Gemeente Sluis:
De heer J.L.H. Gerrits en M.D.J. van Gerwen
Extern adviseur archeologie: mevrouw N.J.G Visser

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Tim Schalkx, Joost van der Aa

Concept: 19 januari 2018

Ontwerp: 22 juni 2018

Vaststelling: 31 januari 2019

Trefwoorden: --

Bron foto kaart: BRO, abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

B | R O
Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmings- en inpassingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Landelijke wetgeving	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Archeologiebeleid gemeente Sluis	11
3. PLANBESCHRIJVING	16
4. JURIDISCHE PLANOPZET	20
4.1 Juridisch-planologische opzet	20
4.2 Systematiek	20
4.2.1 Inleidende regels	20
4.2.2 Bestemmingsregels	21
4.2.3 Algemene regels	22
4.2.4 Overgangs- en slotregels	22
4.3 Analoog en digitaal	23
5. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	25
5.1 Verhaal van kosten	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid	25
6. PROCEDURES	26
6.1 Inspraak	26
6.2 Vaststellingsprocedure	26
6.3 Beroep	27

BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017,
eerste herziening

Bijlage 2: Raadsbesluit 28 september 2017

Bijlage 3: Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 4: Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 20 juni 2013 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Sluis & Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis vastgesteld. Daarin is het archeologisch beleid van de gemeente verankerd. Dit beleid geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Op 28 september 2017 heeft er bijstelling van dit beleid plaatsgevonden. Deze bijstelling is beleidsmatig vastgelegd in het document Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 Eerste herziening. De herziening haakt in op de vele veranderingen in het archeologisch bestel met name:

- De inwerkingtreding van de nieuwe Erfgoedwet op 1 juli 2016;
- De evaluatie van het beleid uit 2013;
- Voortschrijdende inzichten waardoor in het herziene beleid de nodige aanpassingen zijn verricht, dit onder het motto "Soepel waar het kan en streng waar het moet". Mede als gevolg hiervan zijn de oppervlaktevrijstellingen voor de lage verwachting in het buitengebied nu volledig vrijgesteld, waardoor dit meer overeen komt met de vrijstellingen van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen. Hierdoor zijn de regels vereenvoudigd en versoepeld, hetgeen ook zorgt voor een snellere doorloop bij de gemeentelijke organisatie.

Dit bestemmingsplan is een logische juridisch planologische vertaalslag van het beleid. Het doel van dit beleid is om een vereenvoudiging van de archeologietoets voor de gebruikers te laten plaatsvinden. De gebruikers zijn overheden maar ook de aanvragers van de plannen. Dit geeft de volgende voordelen:

- Het beleid wordt in een bestemmingsplan geregeld,
- Men gaat naar 5 dubbelbestemmingen archeologie,
- Deze aansluiting zoekt op de systematiek van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst en Terneuzen),
- Alle bekende archeologische vindplaatsen erin op zijn genomen,
- Het beleid nu voldoet aan de actuele regelgeving vanuit het Rijk (Erfgoedwet 2016),
- Kan zorgen voor 1 uniforme toetsing binnen de gehele gemeente Sluis voor wat betreft het onderdeel archeologie.

Voorliggend bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis" zorgt voor de juridisch-planologische borging van het herziene archeologiebeleid. De archeologische maatregelenkaart is de basis voor het facetbestemmingsplan 'Sluis, parapluplan archeologie'. In het facetbestemmingsplan (parapluplan) worden de archeologische waarden voorzien van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming geldt boven de (enkelvoudige) bestemming van de gronden, zoals Wonen, Bedrijf, Groen en Centrum. Dit facetbestemmingsplan heeft betrekking op de bescherming van archeologische waarden voor plannen van en in de gemeente Sluis.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft vrijwel de gehele gemeente Sluis. De exacte planbegrenzing is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Het 'Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen' valt buiten het plangebied van dit facetbestemmingsplan. In het vaststellingsbesluit van het provinciale inpassingsplan Waterdunen is opgenomen dat de gemeente Sluis tot 1 oktober 2019 geen bestemmingsplannen op deze gronden mag vaststellen. Daarbij is in dit inpassingsplan een regeling voor en afweging ten aanzien van het aspect archeologie is opgenomen. Dit facetbestemmingsplan is wel van toepassing op het rijksinpassingsplan 't Zwin, omdat onderhavig parapluplan de bestemmingen uit het inpassingsplan eerbiedigt, maar wel voorziet in de toevoeging van regels voor archeologische bescherming. Door het facetbestemmingsplan 'Paraplu-plan Archeologie, gemeente Sluis' te laten gelden voor alle resterende bestemmingsplannen, wordt voor alle bestemmingsplannen uitgegaan van dezelfde archeologische beleidskaart en is hierop dezelfde regeling van toepassing. Hierdoor wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid, wordt eenduidigheid gecreëerd en is de bescherming van archeologische waarden beter geborgd en handhaafbaar.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmings- en inpassingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment diverse bestemmingsplannen en een tweetal inpassingsplannen. De lijst hieronder is met de grote zorg samengesteld maar is mogelijk niet limitatief. Het plangebied zoals op de verbeelding begrenst is leidend voor wat betreft het toepassingsbereik van dit parapluplan.

Vigerende bestemmingsplannen

In navolgende tabel is aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en (indien van toepassing) goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zeeland. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de analoge bestemmingsplannen en de digitale bestemmingsplannen. Voor de gronden waarvoor een digitaal plan geldt, is op ruimtelijkeplannen.nl duidelijk te zien welk onderliggend bestemmingsplan er naast het facetbestemmingsplan van toepassing is. Voor de analoge plannen is dat op ruimtelijkeplannen.nl niet één op één te zien. Dit kan achterhaald worden aan de hand van onderstaande tabellen.

Analoge bestemmingsplannen		
Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad. Datum goedkeuring door GS.
1.	Kom Cadzand	29 september 2005 16 mei 2006
2.	Kom Sluis	27 november 2008 30 juni 2009 (ged.)
3.	Kom IJzendijke	28 februari 2008 3 juni 2008
4.	Kom Oostburg	18 december 2008 26 mei 2009
5.	Golfdomein de Brugse vaart	22 mei 2008 9 december 2008
6.	Groede Podium	29 september 2005 16 mei 2006(ged.)
7.	Kom Heille	28 september 2006 24 april 2007
8.	Kom Heille, eerste herziening	19 mei 2011 n.v.t.
9.	Breskens Waterfront	17 jun 1993 1 feb 1994
10	Breskens Waterfront 1e herz	16 jan 1997 28 feb 1997
11	Groede-Bad	29 sep 2005 17 jan 2006
12	Groede Podium	29 sep 2005 16 mei 2006
13	Brugse vaart golf	22 mei 2008 17 dec 2008
14	Sluis woonpark groenevelt	23 nov 2006 13 mrt 2007

Digitale bestemmingsplannen		
Nr.	Naam Bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad. Imro codering NL.IMRO.1714.
1.	Buitengebied	23 juni 2011 001bpbui10-VG01
2.	Buitengebied eerste herziening (strand)	31 januari 2013 1eherz001bpbui10-VG01
3.	Kleine Kernen	27 juni 2013 bpkleinkernen-VG01
4.	Kom Aardenburg	29 september 2011 012bpabg10-VG01
5.	Kom Eede	29 september 2011 001bpede10-VG01
6.	Kom Breskens	23 juni 2011 002bpbre10-VG01

7.	Verblijfsrecreatieterreinen	19 december 2013	bprecreatieterrein-VG01
8.	Cavelot	25 februari 2010	004bpcav10-VG01
9.	Recreatiepark Nieuwvliet-Bad (Ballast Nedam)	15 juli 2010	004bp10nvb-0130
10	De Burght Oostburg	23 juni 2011	006bpbur10-VG01
11	Nummer Een Zuid-Oost	30 september 2010	007bpeen10-0130
12	Camping Welgelegen	23 juni 2011	009bpwel10-VG01
13	Bootstraat 4-6-8 Aardenburg	21 juni 2012	bpbootstraat12-VG01
14	Camping Wachtsluis	23 juli 2011	013bpwac10-VG01
15	Langestrinkweg (golfbaan en parkeerterrein)	23 februari 2012	014bpstr10-VG01
16	Wapen van Breskens	23 februari 2012	BPWVB-VG01
17	MFC Breskens	31 januari 2013	bpmfcbreskens12-VG01
18	Nieuwstraat 79 Sluis	22 maart 2012	bpnst11-VG01
19	Strandhotel Cadzand-Bad	20 juni 2013	bpstrandhotel11-VG01
		19 december 2013	bpstrandhotel11-VG02
20	De Branding Cadzand-Bad	20 juni 2013	bpbranding11-VG01
		19 december 2013	bpbranding11-VG02
21	Lindenhoeve Sluis	27 september 2012	BPlindenhoeve12-VG01
22	Kustwerk	24 oktober 2013	bpkustwerk12-VG01
		23 oktober 2014	bpkustwerk12-VG02
		28 januari 2016	bpkustwerk1h-VG01
23	Hoogstraat 35 Sluis	25 maart 2014	bphoogstraat35-VG01
24	Jachthaven Cadzand -Bad	26 september 2013	bpjachthavenczb13-VG01
		16 juli 2015	bpjachthavenczb13-VG02
25	Dumont Heilleweg 23	30 januari 2014	bpheilleweg13-VG01
26	Beheersverordening Het Heem Breskens	25 oktober 2012	0001bvheem12-VG01
272	Beheersverordening Cadzand-Bad	26 september 2013	bvcadzandbad13-VG01
8	Duinhof Oost Cadzand-Bad	25 juni 2014	bpduinhofoo13-VG01
29	Woordweg 11a te Groede	25 juni 2014	bpWoordweg11a-VG01
30	Opheffen geluidszone Breskens	24 september 2015	ppgeluidszone-VG01
31	Bedrijventerreinen Sluis	24 september 2015	bpbedrijventerrein-VG01
		26 mei 2016	bpbedrijventerrein-VG02
32	Dorpsplein 9 Eede	20 november 2014	bp14dorpsplein9-VG01
33	Erasmusweg Cadzand	22 oktober 2015	bperasmusweg14-VG01
34	Viscentrum Breskens	25 juni 2015	bp15viscentrum-VG01
35	Buitengebied derde herziening	16 juli 2015	bp3eherzbpbu15-VG01
36	Blanke Top Cadzand-Bad	24 maart 2016	bpblanketop-VG01
37.	Bestemmingsplan Waterdunen (inpassingsplan)	15 februari 2012	9929.vIPFWatdunen-ONH1
38	Vierhonderdpolderdijk Cadzand	25 feb 2016	bp15vierhonderd-VG01
39	Klein Brabant Waterlandkerkje	26 mei 2016	bpkleinbrabant18-VG01
40	Landgoed Nooren Cadzand	23 mrt 2017	bpLandgCadzand-VG01
41	Maagdenweg Draaibrug	29 sep 2016	bpmaagdenweg1-VG01
42	Supermarkt Oostburg	14 jul 2016	bpsupermarktoburg-VG01
		8 nov 2017	bpsupermarktoburg-GU01
		9 nov 2017	bpsupermarktoburg-OH01
43	Sasputsestraat 14 Schoondijke	29 sep 2016	bpsasputsestr14-VG01
44	Caricole Cadzand-Bad	29 sep 2016	bpcaricole-VG01
45	Kom Cadzand	13 jul 2017	bpCadzand-VG01
46	Tragel Oost Smedekensbrugge	27 okt 2016	bpTroostsmedbrugge-VG01
47	Kleine kernen 1e herziening	27 okt 2016	bpkleinekernen1h-VG01

48	Heilleweg 16	24 nov 2016	bpheilleweg16-VG01
49	Kapelleweg 1 Nieuwvliet	20 apr 2017	bpkapelleweg1-VG01
50	2e herziening Buitengebied	28 mei 2015	2eherzbpbui14-VG01
		14 dec 2016	2eherzbpbui14-VG02
		24 mei 2017	2eherzbpbui14-VG03
51	Spuiplein Breskens	26 okt 2017	bpspuiplein-VG01

Vigerende inpassingsplannen

Waterdunen

In het vaststellingsbesluit van het provinciale inpassingsplan Waterdunen is opgenomen dat de gemeente Sluis tot 1 oktober 2019 geen bestemmingsplannen op deze gronden mag vaststellen. Dit parapluplan is daarom niet van toepassing op het inpassingsplan en bijbehorende herziening. Daarbij is in het inpassingsplan zelf een regeling voor archeologie opgenomen.

't Zwin'

Onderhavig facetbestemmingsplan is wel van toepassing op het rijksinpassingsplan 't Zwin, omdat onderhavig parapluplan de bestemmingen uit het inpassingsplan eerbiedigt. Alleen de archeologische bescherming wordt hieraan toegevoegd.

Facetbestemmingsplan bij nieuwe bestemmingsplannen

Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt de archeologische regeling van die van het parapluplan archeologie overgenomen.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft onderbouwing en uitleg aan de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 2 van de toelichting omvat de beschrijving van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden. In hoofdstuk drie wordt de planbeschrijving gegeven. Het vierde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding. Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk vijf. Hoofdstuk zes omvat een beschrijving van de procedures.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis¹. Allereerst wordt ingegaan op landelijke en provinciale wetgeving, vervolgens komen relevante aspecten uit het gemeentelijke archeologiebeleid aan bod.

2.2 Landelijke wetgeving

Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ¹ worden bewaard. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium rekening gehouden te worden met de archeologische waarden. Initiatiefnemers tot versterking van bodemarchief betalen de kosten van het archeologisch onderzoek.

Wet op de archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Het verdrag van Valletta is op 1 september 2007 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving, door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg. Als gevolg hiervan is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Ingevolge de gewijzigde Monumentenwet 1988 moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening rekening houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Bij een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologische monumentenzorg voor een aanlegactiviteit of een bouwactiviteit een omgevingsvergunning verplicht worden gesteld. In de wet is opgenomen dat de bepalingen voor activiteiten ten dienste van de omgevingsvergunning, afwijken van het bestemmingsplan of slopen van een bouwwerk niet van toepassing zijn op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad heeft afwijkende oppervlaktevrijstellingen vastgesteld door middel van het archeologiebeleid. Inmiddels is deze wet grotendeels opgegaan in de Erfgoedwet 2016.

¹ Het behouden van bestanddelen van de biologische diversiteit buiten hun natuurlijke habitats.

Erfgoedwet 2016

Per 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed waaronder de Monumentenwet 1988. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Ten aanzien van de regels voor archeologische monumentenzorg, de bescherming van archeologische waarden en het onderzoeken en opgraven ervan zijn de volgende zaken uit de Erfgoedwet van belang:

- De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden;
- Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven;
- Het bestaande stelsel uit de Monumentenwet 1988 verandert op een aantal punten, maar blijft verder grotendeels in stand. De Erfgoedwet vervangt de huidige opgravingsvergunning van de Minister van OCW door een certificaat. Dat moet garanderen dat opgravingen volgens de wettelijke norm op professionele wijze worden uitgevoerd.
- De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de huidige Monumentenwet over archeologie worden overgeheveld naar de Omgevingswet. Dit geldt in ieder geval voor de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen en de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten. Op dit moment geeft de Minister van OCW deze vergunning af. In de nieuwe situatie wordt het college van burgemeesters en wethouders de vergunningverlener, maar houdt de Minister van OCW wel een adviesrol en een instemmingsrecht.
- Het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD)² stelt normen op voor het opgraven zelf, het conserveren en documenteren van archeologische vondsten en het opstellen van een rapport over de opgraving. De Minister van OCW stelt de door het CCvD geschreven norm vast. Het is de verwachting dat er meer draagvlak is voor de norm omdat deze door professionals uit het archeologieveld is opgesteld en daarmee voor een betere naleving. Met als uiteindelijke doel een betere kwaliteit van archeologisch onderzoek. Bovendien kan met de norm eenvoudiger worden ingespeeld op ontwikkelingen binnen de archeologische sector. Een aanvragend archeologisch opgravingsbedrijf krijgt het certificaat als uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen. Via audits controleert de verstrekker –een certificerende instelling- of de certificaathouder tijdens zijn werk daadwerkelijk voldoet aan de gestelde eisen. Naar verwachting worden er verschillende certificaten geïntroduceerd voor werkzaamheden die onder een opgraving vallen. Zo is het voorstelbaar dat er een certificaat komt voor booronderzoek en een certificaat voor opgraven. De Erfgoedwet stelt geen eisen aan bijvoorbeeld advisering en bureauonderzoek. Maar deze

² Professionals in het archeologieveld verenigd in het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD)

activiteiten kunnen wel vrijwillig gecertificeerd worden, waarmee partijen een extra mogelijkheid krijgen om ook hier uitdrukking te geven aan kwaliteit en zich te onderscheiden in de markt.

- De certificerende instellingen moeten beschikken over een accreditatie van de Raad voor Accreditatie en een aanwijzing van de Minister van OCW. De Raad voor Accreditatie beoordeelt de certificerende instelling en ziet toe op zijn deskundigheid, onafhankelijkheid, onpartijdigheid en betrouwbaarheid. De Minister wijst alleen certificerende instellingen aan als zij beschikken over accreditatie.
- Op dit moment houdt de Erfgoedinspectie toezicht op de naleving van alle regels rond opgravingen. Met ingang van de Erfgoedwet toetsen de certificerende instellingen de naleving van de certificaten. In het uiterste geval kan een certificerende instelling een certificaat intrekken bij onvoldoende of gebrekkige naleving. Bij een goed functionerend systeem van certificering hoeft de Erfgoedinspectie niet meer in het veld toe te zien op de professionaliteit. Zij zal zich daarom concentreren op het stelseltoezicht, en op naleving van de overige publieke normen, bijvoorbeeld op het verbod op opgraven zonder certificaat, de meldingsplichten en de rapportageplicht.

In onderhavig facetbestemmingsplan is rekening gehouden met de Erfgoedwet 2016. Zo is een aangepaste definitie van "opgraving" opgenomen, waarbij ook scheepswrakken en andere maritieme archeologie vallen. Ook is in de planregels opgenomen dat het onderzoeksrapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD). De KNA is hierbij als 'vangnet' opgenomen voor het geval de normen zoals op te stellen door het CCvD nog niet beschikbaar zijn op het moment van het inwerking treden van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan ten minste een beschrijving bevat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (artikel 3.1.6 lid 5 onder a).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor)

Op grond van de Wabo (artikel 2.22 lid 3 onder d) kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, aanleggen, afwijken van het bestemmingsplan of slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden. Inhoudelijk wordt deze zorg voor de archeologische monumentenzorg geregeld door artikel 5.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op grond van dit artikel kunnen de navolgende voorschriften aan een omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende een verplichting:

- tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- tot het doen van opgravingen;

- de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018, Omgevingsverordening Zeeland 2018

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 21 september 2018 het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Voortzetting van het voorgaande beleid is het uitgangspunt. Nieuw beleid is er onder meer voor de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaatadaptatie. In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 worden de bestaande verordeningen op het gebied van ruimte, milieu, water, wegen- en vaarwegen, natuur, distelbeheer, landschap en ontgrondingen samengevoegd. De voorgaande verordeningen zijn ingetrokken. De bestaande regels zijn zoveel mogelijk ongewijzigd overgenomen.

In het omgevingsbeleid wordt een taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd waarbij meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten liggen en de Provincie zich tot de kerntaken beperkt. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de Verordening Ruimte en voor de provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijven-terreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

De doelstelling van de provincie ten aanzien van archeologie is de bescherming en ontwikkeling van aardkundige en archeologische waarden. De Provincie beheert daarbij archeologische bodemvondsten en beschermt archeologisch en aardkundig waardevolle gebieden. De Provincie richt zich voor de bescherming specifiek op terreinen van bekende archeologische waarden. De Provincie heeft de bevoegdheid gebieden aan te wijzen als archeologisch attentiegebied. De Provincie ondersteunt gemeenten in hun archeologiebeleid door informatie over archeologische waarden te beheren en beschikbaar te stellen en ontwikkeling van eigen gemeentelijk of regionaal beleid te (onder)steunen.

2.4 Archeologiebeleid gemeente Sluis

Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017

Vanuit de landelijke wetgeving en het provinciale beleid heeft de gemeente Sluis archeologisch beleid opgesteld. Op 28 september 2017 is de Nota Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid is het beschermen van het archeologisch bodemarchief. Dit is de eerste herziening van het archeologiebeleid van 20 juni 2013. De herziening haakt in op de vele veranderingen in het archeologisch bestel met name:

- de inwerkingtreding van de nieuwe Erfgoedwet op 1 juli 2016;

- de evaluatie van het beleid uit 2013;
- voortschrijdende inzichten waardoor in het herziene beleid de nodige aanpassingen zijn verricht, dit onder het motto "Soepel waar het kan en streng waar het moet". Mede als gevolg hiervan is de lage verwachting volledig vrijgesteld, waardoor dit meer overeen komt met de vrijstellingen in de gemeenten Hulst en Terneuzen. Hierdoor zijn de regels vereenvoudigd en versoepeld, hetgeen ook zorgt voor een snellere doorloop bij de gemeentelijke organisatie.

Dit bestemmingsplan is een logische juridisch planologische vertaalslag van het beleid. Het doel van dit beleid is om een vereenvoudiging van de archeologietoets voor de gebruikers te laten plaatsvinden. De gebruikers zijn overheden maar ook de aanvragers van de plannen. Dit geeft de volgende voordelen:

- Het beleid wordt in een bestemmingsplan geregeld,
- Men gaat naar 5 dubbelbestemmingen archeologie,
- Deze aansluiting zoekt op de systematiek van de andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen (Hulst en Terneuzen),
- Alle bekende archeologische vindplaatsen er in op zijn genomen,
- Het beleid nu voldoet aan de actuele regelgeving vanuit het Rijk (Erfgoedwet 2016),
- Kan zorgen voor 1 uniforme toetsing binnen de gehele gemeente Sluis voor wat betreft het onderdeel archeologie.

De gemeente Sluis heeft uitvoerig onderzoek laten verrichten door verschillende archeologische bureaus. Op basis daarvan zijn ten behoeve van het archeologiebeleid verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden vier verschillende archeologische niveaus onderscheiden:

- Laag 1: Formatie van Naaldwijk/Laagpakket van Walcheren
- Laag 2: Formatie van Nieuwkoop/Hollandveen
- Laag 3: Formatie van Walcheren/Laagpakket van Wormer
- Laag 4: Formatie van Nieuwkoop/Formatie van Oosterhout/Boxtel

Voor de kernen zijn aparte kaarten gemaakt.

In het archeologiebeleid zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de Wet ruimtelijke ordening, de bodemgesteldheid, resultaten uit archeologische onderzoeken, de vier verschillende archeologische niveaus en het maatschappelijk draagvlak. Het betreft vrijstellingsgrenzen op basis van oppervlakte en op basis van diepte. Aan deze differentiatie aan grenzen is door middel van dit bestemmingsplan een vergunningstelsel gekoppeld ter bescherming van de archeologische waarden.

Oppervlakte

In het kader van het beleid met betrekking tot de vrijstellingsgrenzen van de verplichting tot archeologisch vooronderzoek zijn door de gemeente zeven maximale vrijgestelde oppervlaktecategorieën vastgesteld, die van toepassing zijn als een initiatief één of meerdere archeologische relevante lagen in de ondergrond dreigt te verstoren.

Categorie 1 – Archeologisch rijksmonument

Geen dubbelbestemming, deze terreinen hebben op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument' gekregen.

Het betreft terreinen met vastgestelde (gewaardeerde) archeologische vindplaatsen. Deze archeologische rijksmonumenten worden vastgelegd in de Erfgoedwet. Als daar een ontwikkeling gaat plaatsvinden dient een rijksmonumentenvergunning bij de RCE (Rijksdienst Cultureel Erfgoed) worden aangevraagd. De RCE is tevens ook vergunningverlener en zij kunnen hier op handhaven. Dit betreft een uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens de Wabo en duurt minimaal 26 weken.

Maximale vrijstelling in oppervlakte: geen

Maximale vrijstelling in diepte: geen

Categorie 2 – Terrein van archeologische waarde (vindplaatsen)

Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1a' gekregen.

Terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen excl. de dorpskernen, nieuwe vindplaatsen aangemerkt als terreinen van archeologische waarde, met uitzondering van rijksbeschermd terreinen). Het betreft terreinen met vastgestelde (gewaardeerde) archeologische vindplaatsen. Omdat hier zelfs kleine bodemingrepen schade kunnen toebrengen aan de informatiewaarde van het bodemarchief, is hier gekozen voor de laagste categorie van (omvangs-) vrijstelling die valt onder de gemeentelijke bevoegdheid.

Maximale vrijstelling in oppervlakte: 50 m²

Maximale vrijstelling in diepte: 0,40 meter - mv

Categorie 3 – Gewaardeerde stads- en dorpskernen (vindplaatsen)

Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1b' gekregen.

Stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting. Bij de keuze voor deze (omvangs-)vrijstelling is een afweging gemaakt tussen de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkeling, de maatschappelijke kosten (zowel voor de bevoegde overheid als voor de burger/terreineigenaar/initiatiefnemer) en archeologische criteria. De gemeente heeft ervoor gekozen om de kernen die vallen onder de Gemeentelijke Onderzoeks Agenda Sluis (GOAS) een vrijstelling van 50 m² te geven en de overige gewaardeerde kernen 100 m² vrijstelling. Met de keuze voor vrijstelling tot 50 of 100 m² wordt in voldoende mate voldaan aan de eis van een verantwoorde archeologische zorg, ook omdat de kans dat onderzoek in kleine plangebieden 'leesbare' informatie (dus kenniswinst) oplevert hier groot wordt geacht.

Maximale vrijstelling in oppervlakte: 50 m² voor Gemeentelijke Onderzoeks

	Agenda Sluis (GOAS)-kernen. Dit zijn Aardenburg, Groede, IJzendijke, Oostburg en Sluis. 100 m² voor overige gewaardeerde kernen. Dit zijn Cadzand-dorp, Heille, Zuidzande, Retranchement, St. Anna ter Muiden en St. Kruis.
Maximale vrijstelling in diepte:	0,40 meter - mv
<i>Categorie 4 – Hoge archeologische verwachting</i> <i>Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gekregen.</i> • <i>Zone met hoge archeologische verwachting laag 1-1:</i> het betreft de oudere (afgedekte) afzettingen Formatie van Naaldwijk/Laagpakket van Walcheren met de oudste polders voor 1300; • <i>Zone met archeologische verwachting laag 2:</i> het betreft hier Hollandveen op locaties waar ook de zone met hoge archeologische verwachting van laag 1-1 aanwezig is; • <i>Zone met archeologische verwachting laag 4:</i> top Pleistoceen hoger dan 2 meter beneden NAP.	
Maximale vrijstelling in oppervlakte:	500 m ²
Maximale vrijstelling in diepte:	0,40 meter - mv
<i>Categorie 5 – Gematigde archeologische verwachting</i> <i>Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a' gekregen.</i> • <i>Zones met gemiddelde archeologische verwachting (laag 1-2):</i> het betreft jongere afzettingen van Walcheren voor zover gelegen binnen de polders tussen 1300-1532; • <i>Zone met archeologische verwachting laag 2:</i> het betreft hier Hollandveen op locaties waar ook de zone met hoge archeologische verwachting van laag 1-2 aanwezig is of waar geen laag 1 (meer) aanwezig is; • <i>Zone met archeologische verwachting laag 4:</i> top niet verstoord Pleistoceen/Basisveenlaag dieper gelegen dan 2 m beneden NAP • <i>Waterbodems</i>	
Maximale vrijstelling in oppervlakte:	1000 m ²
Maximale vrijstelling in diepte:	0,40 meter - mv
<i>Categorie 6 – Lage archeologische verwachting</i> <i>Deze gronden hebben op de verbeelding geen dubbelbestemming gekregen.</i>	
Maximale vrijstelling in oppervlakte:	vrijgesteld
Maximale vrijstelling in diepte:	vrijgesteld
<i>Categorie 7 – Waterbodems</i> <i>Deze gronden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3b' gekregen (zie categorie 5).</i>	

Maximale vrijstelling in oppervlakte:	1000 m ²
Maximale vrijstelling in diepte:	geen

De grens van de maximale vrijstelling in diepte is gebaseerd op een gemiddelde maat van een bouwvoor (omgeploegd land), waardoor alle spoorinformatie in deze bovenste 40 cm verdwenen is en geen directe wetenschappelijke waarde heeft.³

³ Bron: ZLTO-advies, 2008).

3. PLANBESCHRIJVING

Onderhavig bestemmingsplan is ontwikkeld als een facetbestemmingsplan (parapluplan) waarmee voor alle bestemmingsplannen (m.u.v. PIP Waterdunen) in de gemeente Sluis dezelfde regeling voor archeologie gaat gelden. Als in de vigerende bestemmingsplannen de regeling voor archeologie al is opgenomen overeenkomstig het beleid uit het Archeologiebeleid en Onderzoeksagenda gemeente Sluis, 1^e herziening, dan is het plangebied van deze bestemmingsplannen niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het facetbestemmingsplan heeft alleen betrekking op de regeling voor archeologie en brengt geen wijziging aan in de overige regels van de vigerende bestemmingsplannen.

Vergunningenstelsel

Het doel van dit bestemmingsplan is om het gemeentelijk archeologie beleid te vertalen in een bestemmingsplan, zodat het juridisch planologisch geborgd wordt. Dit wordt gedaan door de gebieden met archeologische verwachtingswaarden te koppelen aan een vergunningstelsel. Het vergunningstelsel is opgezet ter bescherming van de waarden en is niet bedoeld als een verbodsregeling. Het is toegestaan om bodemingrepen te verrichten en (ver)bouwingen uit te voeren, maar alleen als rekening wordt gehouden met de betrokken waarden.

In onderstaand processchema is aangegeven hoe gehandeld wordt bij voorkomende aanvragen waarbij een toets aan het archeologiebeleid aan de orde is. Er is onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

1. Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan of herziening;
2. In het kader van vooroverleg (o.a. bij een vergunningsaanvraag);
3. Bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Processchema Archeologie Gemeente Sluis

A Bij maken nieuw bestemmingsplan of herziening

Stap 1: er dient geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. De regels uit het Parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis dienen overgenomen te worden in het bestemmingsplan. Deze zijn een vertaling van het vigerend archeologiebeleid in de gemeente Sluis.

Stap 2: Aan deze standaard dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie hangen standaard planregels die bij de planregels overgenomen dienen te worden. Afwijken hiervan is niet mogelijk.

Er is een keuze uit vijf verschillende waarden:

- WA-1a 50 m2/0,40 m –mv (GOAS-kern)
- WA-1b 100 m2/0,40 m –mv (niet GOAS-kern)
- WA-2 500 m2/0,40 m -mv
- WA-3a 1.000 m2/0,40 m -mv
- WA-3b 1.000 m2/0 m –mv (Westerschelde/Noordzee)

Stap 3: in de verbeelding worden deze dubbelbestemmingen overgenomen.

B Vooroverleg

Bovenstaande toets (bepalen waarde) wordt bij de gemeente intern gecontroleerd door de archeologisch deskundige. Als uit de toets in combinatie met een concreet bouwplan blijkt dat nader archeologisch onderzoek nodig is, wordt op dat moment bekeken of dit parallel aan het bestemmingsplanproces kan worden uitgevoerd of dat dit wordt doorgeschoven naar de Omgevingsvergunningfase. Bij opdrachtverlening voor nader onderzoek gaat de gemeente in overleg met archeologisch deskundige zodat het onderzoek conform de eisen geldend in de gemeente kan worden uitgevoerd.

Het vooroverleg is het instrument om concept-plannen en archeologische waarden op elkaar af te stemmen. Dit vindt plaats opdat de archeologische waarden niet worden aangetast. Insteek is dat het plan wordt aangepast zodat de omgevingsvergunning zonder voorschriften kan worden verleend (zie onder **A**). Als het plan niet of niet afdoende kan worden aangepast, wordt de omgevingsvergunning verleend onder voorschriften (zie onder **B**).

Vooroverleg

Verlenen Omgevingsvergunning

A Omgevingsvergunning zonder voorschriften

B Omgevingsvergunning onder voorschriften

C Bij aanvraag omgevingsvergunning

Stap 1: vergunningaanvrager dient complete bouwplannen in bij de gemeente via het omgevingsloket.

Stap 2: vergunningtoetser kijkt eerst of het plangebied in een archeologisch rijksmonument gelegen is.

Is dat wel het geval, dan dient de vergunningaanvrager een monumentenvergunning bij de RCE aan te vragen. Deze procedure duurt 6 maanden.

Is dat niet het geval, dan kan de vergunningtoetser verder gaan naar stap 3.

Stap 3: vergunningverleners toetsen of de plannen boven de vrijstellingsoppervlakte en diepte die in het bestemmingsplan zijn opgenomen uitkomen.

- Indien deze maatvoeringen van de plannen beneden de vrijstellingswaarden blijven, is de uitvoering van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
- Indien deze maatvoeringen van de plannen boven de vrijstellingswaarden blijven, is de uitvoering van een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk. Het is dan echter wel altijd raadzaam om dit aan de archeologische deskundige voor te leggen.

Indien een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht is het ook raadzaam om aan de archeologisch deskundige te vragen welk onderzoek het beste kan worden uitgevoerd. Dat is een advies op maat. Vaak gaat het om een Archeologisch Bureauonderzoek met verkennende boringen maar soms wordt daarvan beargumenteerd afgeweken.

Indien een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dienen aan de omgevingsvergunning voorwaarden te worden gesteld. Deze zijn standaard bij de gemeente Sluis.

Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor elke te onderscheiden verwachtingswaarde wordt de bescherming geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen 'aanlegvergunning'). De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérs inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem.

Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek zijn, al dan niet gecombineerd met een archeologisch booronderzoek. Dit dient uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van dit eerste onderzoek kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en opgraven). Indien het onderzoek uitwijst dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van verder archeologisch onderzoek.

Voor de verschillende, op basis van de verwachtingswaarde, te onderscheiden gebieden geldt een aanlegvergunningstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig).

De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied de maatgevende minimale oppervlakte (in vierkante meters) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters), waarbij bij overschrijding van beide ondergrenzen (dus oppervlakte EN diepte) archeologisch onderzoek aan de orde is:

Categorie uit archeologiebeleid	Dubbelbestemming/gebiedsaanduiding Onderhavig bestemmingsplan	Oppervlakte vrijstelling (m²)	Diepte (cm)
1	Gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologisch rijksmonument'	Geen, hier geldt bescherming op grond van de Erfgoedwet 2016. Aanduiding op de planverbeelding is signalerend.	
2	Waarde – Archeologie 1a	50 m²	0,40 meter - mv
3	Waarde – Archeologie 1b	100 m²	0,40 meter - mv
4	Waarde – Archeologie 2	500 m²	0,40 meter - mv
5 (land)	Waarde – Archeologie 3a	1000 m²	0,40 meter - mv
6	Geen dubbelbestemming	Vrijgesteld	Vrijgesteld
7 (water)	Waarde – Archeologie 3b	1000 m²	Geen

Oprichten bebouwing

Ook voor het oprichten van bebouwing is een vergelijkbare regeling opgenomen, waarbij ook geldt dat aan beide criteria (oppervlakte bodemingreep en diepte) moet worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is.

In de regeling staat het begrip 'bodemingreep' centraal. Wat een bodemingreep is, wordt bepaald in artikel 1 van de planregels. Het is een brede bepaling die niet limitatief is. Het niet-limitatieve karakter houdt in dat als een bepaalde ingreep niet is benoemd, die ingreep nog wel valt onder de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Omdat bij het bouwen en slopen vaak ook geroerd wordt in de bodem geldt de beschermingsregeling ook voor het bouwen en slopen. Daartoe is onder het begrip 'bodemingreep' ook het bouwen van een fundering opgenomen, waar meestal graafwerkzaamheden aan vooraf gaan of aan gekoppeld zijn.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De doelstelling van dit plan is het zorgen voor een ruimtelijk-juridisch kader voor het archeologie beleid van de gemeente Sluis. Het grijpt niet in op ruimtelijke ordening zoals die doorgaans zijn opgenomen waarbij een nieuw project wordt mogelijk gemaakt en/of een beheerregeling voor bestaand gebruik met bijbehorende bouw- en aanlegregels wordt neergelegd. De uitvoerbaarheidstoets is met betrekking tot dit bestemmingsplan dan ook beperkt tot het archeologie beleid (zie hoofdstuk 2) en de economische uitvoerbaarheid (zie hoofdstuk 5).

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken of bodemverstorende activiteiten /oppervlakten. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

4.2 Systematiek

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Van toepassing verklaring

In dit artikel is aangegeven op welke analoge en digitale bestemmingsplannen het paraplubestemmingsplan van toepassing is. Wanneer het geldende bestemmingsplan reeds archeologische dubbelbestemmingen bevat, dan gelden de in het paraplubestemmingsplan opgenomen bestemmingen in plaats van de momenteel geldende dubbelbestemmingen en vervangen deze de vigerende dubbelbestemmingen. Voor zover dit niet het geval is, dan geldt het paraplubestemmingsplan aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen. Voor zover in dit bestemmingsplan geen bestemming is opgenomen,

omdat op die gronden een lage verwachting geldt en dus het toekennen van een bestemmingsplan-waarde niet langer nodig is, dan vervallen de vigerende dubbelbestemmingen archeologie.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

4.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. In dit bestemmingsplan is uitsluitend sprake van dubbelbestemmingen om de eventuele archeologische waarden te beschermen. Er zijn 5 dubbelbestemmingen opgenomen. Deze zijn gebaseerd op het "Archeologiebeleid & Onderzoeks-agenda Sluis 2017" d.d. 28 september 2017 (zie tabel in hoofdstuk 3).

De opbouw van deze dubbelbestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De gronden gelegen binnen de dubbelbestemmingen zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of te verwachten waarden, waarbij geldt dat de dubbelbestemmingen prevaleren boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels aangegeven. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Op de gronden met de dubbelbestemming voor archeologie mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming. Reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de fundering. Bouwwerken mogen alleen worden uitgebreid indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan aangegeven in de regels of niet dieper dan 40 cm onder maaiveld met uitzondering van archeologische rijksmonumenten en water.

Afwijking van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Er kan worden afgeweken van de maximale toegestane bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een maximum van 10 meter.

Bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, is onder voorwaarden toegestaan (bijvoorbeeld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek).

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

In de dubbelbestemmingen ten behoeve van eventuele archeologische waarden is een vergunningenstelsel opgenomen voor de gronden gelegen binnen deze dubbelbestemmingen. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden. Daarnaast moet uit een archeologisch onderzoek in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Het archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

4.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Gebiedsaanduiding: Overige zone - archeologisch rijksmonument

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologisch rijksmonument' is een wettelijk beschermd archeologisch Rijksmonument aanwezig. De bescherming wordt geregeld in de Erfgoedwet. De gebiedsaanduiding is opgenomen als signaalfunctie, zodat bij een ruimtelijke ontwikkeling het archeologische belang tijdig betrokken wordt.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk

legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 Analooq en digitaal

Het maken van een paraplubestemmingsplan is in feite het maken van een (gedeeltelijke) herziening van meerdere plannen. Het maken van deze herziening is op basis van de RO Standaarden mogelijk, er zijn echter randvoorwaarden. Voor het opstellen van een gedeeltelijke herziening gelden de volgende regels:

- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan vóór 1 januari 2010, en verandert er geen bestemming, dan is artikel 8.1.2 Bro (overgangsbepaling) van toepassing en zijn de digitaliseringsverplichtingen niet van toepassing. De herziening mag dan analoog conform het moederplan worden opgezet.
- Is het (moeder)plan in ontwerp ter inzage gegaan na 1 januari 2010 of verandert er een bestemming, dan zijn de digitaliseringsverplichtingen van toepassing en zal de herziening dan ook conform de RO Standaarden 2012 moeten worden opgezet. De herziening is dan een digitaal bestemmingsplan. Bij een wijziging van de regels die gelden voor de hele gemeente is de grens van de herziening de gemeentegrens. Geldt de wijziging maar voor een deel van het grondgebied, dan kan de grens ook over kleinere delen komen te liggen. De herziening is dan een plan met het kenmerk 'ter vervanging van extern plan'. Dit wordt aangegeven bij het plangebied met het attribuut "verwijzingNaarExternPlanInfo". Hier worden de naam en het identificatienummer van de onderliggende (moeder)plannen aangegeven.

Uitsluitend de onderdelen die wijzigen worden meegenomen in de herziening. Dit kan ook alleen een onderdeel van de regels betreffen. Het plangebied hoeft in dat geval dus niet vlakdekkend gevuld te zijn met bestemmingen. Dit is het geval bij de gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde waar geen dubbelbestemming geldt.

Om een *digitale (gedeeltelijke) herziening* te maken, moet er een verwijzing mogelijk zijn naar het idn van het vigerende moederplan (attribuut verwijzing NaarExternPlanInfo). Wanneer dit plan niet digitaal beschikbaar is omdat het nog een analoog vigerend plan betreft, is het in principe niet mogelijk om dit plan in *digitale zin* gedeeltelijk te herzien.

Omwille van de uniformiteit en de toetsbaarheid is ervoor gekozen om één, digitaal raadpleegplan facetbestemmingsplan voor het gehele plangebied op te stellen. Dat hierdoor er soms geen goede of volledige koppeling te leggen is met het onderliggende moederplan (oude WRO-plannen) is weliswaar niet geheel in lijn met de RO Standaarden, maar technisch niet onmogelijk. Daarbij speelt nog dat de

gemeente voornemens is om de oudere plannen digitaal via ruimtelijkeplannen.nl te gaan ontsluiten en daarin het nieuwe archeologiebeleid door te vertalen.

5. FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

5.1 Verhaal van kosten

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Sluis verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Sluis besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een reservering gedaan op de gemeentelijke begroting. Voor het overige zijn er aan de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden voor de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Het opstellen van onderzoeken en het onder begeleiding uitvoeren van werkzaamheden (waaronder opgravingen) ten gevolge van dit bestemmingsplan komen volgens de Monumentenwet voor rekening van de verstoorder. Voor de beoordeling van archeologische onderzoeken/rapporten worden leges in rekening gebracht.

6. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd; alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard van het voorliggende bestemmingsplan, het is enkel een doorvertaling van het reeds vastgestelde archeologische beleid – waarop geen bezwaren zijn ingediend - vindt geen inspraak plaats.

6.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 12 juli 2018 (tot en met 22 augustus 2018). Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Naar aanleiding van de ten inzage legging is binnen de genoemde periode één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en geeft aanleiding tot aanpassing in de regels en de toelichting van het plan. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de Nota beantwoording zienswijzen (bijlage 3). Tevens is er aanleiding geweest tot enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting bij het plan. Ook deze zijn in bijlage 3 beschreven.

Het plan is vervolgens met inachtname van deze wijzigingen door de gemeenteraad vastgesteld op 31 januari 2019.

6.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46341_20240314_bestemmingsrapport_nieuwstraat_16_4515ce_ijszijdijke_nl_imro_1714_vbbodem_vg01.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	1714100000723377
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	66,5 m²
Bouwjaar	1902
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	1714010000760000
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	161,00 m²
Adres	Nieuwstraat 16
Postcode	4515CE
Plaats	IJzendijke

Bestemmingsplan	
Naam plan	bodemkwaliteit
Type plan	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Gemeente Sluis
IMRO-idn	NL.IMRO.1714.vbbodem-VG01
Datum vastgesteld	07-12-2023
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke

Datum

14-03-2024



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwlak

- Bouwwlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Raad

Dossiernummer	6805
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	14 december 2023
Agendapunt	08
Titel	Voorstel tot vaststelling voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit Omgevingswet

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raad	14 december 2023

Voorgesteld besluit

Besluit

Het voorstel wordt unaniem aangenomen.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (per 1 januari 2024 artikel 4.14 Omgevingswet);

BESLUIT:

I. Ter voorbereiding van het definitieve omgevingsplan op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (per 1 januari 2024 artikel 4.14 Omgevingswet) een voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit te nemen voor het grondgebied van de gemeente Sluis;

II. Met dit voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels vast te stellen voor het omgevingsplan. Deze regels zijn opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit;

III. Dat dit voorbereidingsbesluit gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt;

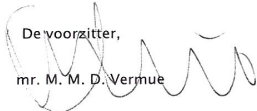
Sluis, 14 december 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier


mr. P. T. G. Claeijs

De voorzitter,


mr. M. M. D. Vermue

Omgevingsplan Sluis, Voorbeschermingsregels bodemkwaliteit

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Definities

Bodemgevoelige locatie: bodemgevoelige locatie als bedoeld in artikel 5.89h van het Besluit kwaliteit leefomgeving of een locatie waar als gevolg van het gebruik sprake is van een verhoogde kans op blootstelling aan de grond:

- Kinderspeelplaats
- Grote Moestuyn (>200 m²)

Kinderspeelplaats: openbare of commerciële kinderspeelplaats, scholen, kinderopvang of vergelijkbare kinderspeelplaatsen.

Bovengrond: toplaag van de bodem tot 0,5 meter onder het maaiveld.

Ondiep grondwater: het ondiepe grondwater is het grondwater tot 10 meter onder het maaiveld.

Bodembedekkende vegetatie: dichte compact groei, bijvoorbeeld een goed onderhouden grasmat of struiken met een hoge groeidichtheid.

Niet gecorrigeerde waarden: de gemeten waarden zonder bodemtypecorrectie.

Stoffen mobiel van aard: een verontreiniging in de bodem wordt mobiel van aard genoemd als deze verontreinigingen in de grond en het grondwater relatief gemakkelijk kunnen verspreiden. Te denken valt aan aromatische verbindingen, vluchtige chloorkoolwaterstoffen en oliën.

Bodembeheergebied Zeeuws-Vlaanderen: hieronder verstaan we het bodembeheergebied zoals deze is vastgesteld in de recentste versie van de Bodemkwaliteitskaart Sluis.

Hoofdstuk 2 Activiteiten

§2.1 Wijziging van gebruik waardoor een bodemgevoelige locatie ontstaat

Artikel 2.1.1 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op het wijzigen van het gebruik van een locatie waardoor een bodemgevoelige locatie zoals bedoeld in artikel 1.1 van dit omgevingsplan ontstaat.

Artikel 2.1.2 (informatieplicht)

1. Ten minste vier weken voor het wijzigen van het gebruik zoals bedoeld in artikel 2.1.1 worden aan het college van burgemeester en wethouder de volgende gegevens verstrekt:
 - a. Een bodemonderzoek zoals bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - b. Als de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem, zoals bedoeld in artikel 22.30 Bruidsschat Omgevingsplan en artikel 2.2.2 wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.
2. De resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in het bestandsformaat PDF en XML conform de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

Artikel 2.1.3 (specifieke beoordelingsregel voor het wijzigen van het Omgevingsplan of het verlenen van een vergunning voor een Omgevingsplanactiviteit waarbij een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan)

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en ter bescherming van de gezondheid en het milieu wordt een bodemgevoelige locatie uitsluitend toegestaan als:

- a. De bodemkwaliteit voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit zoals bedoeld in artikel 22.30 van de Bruidsschat Omgevingsplan en artikel 2.2.2 of;
- b. Als uit de gegevens blijkt dat aannemelijk is dat sanerende of beschermende maatregelen worden getroffen waardoor eventuele aanwezige risico's worden weggenomen.

Artikel 2.1.4 (in gebruik nemen van een bodemgevoelige locatie als de toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden)

Een bodemgevoelige locatie wordt pas in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over en schriftelijk heeft ingestemd met de wijze waarop er een of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.

§ 2.2 Bouwen op verontreinigde bodem

Artikel 2.2.1 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Artikel 2.2.2 (bodem: waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem)

1. In aanvulling op artikel 22.30, eerste lid, van de Bruidsschat Omgevingsplan zijn voor lood de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bovengrond voor de verschillende gebruiksfuncties opgenomen in tabel 2.2.2a.
2. Het zinsdeel “in meer dan 25m³ bodemvolume” in artikel 22.30, tweede lid, van de Bruidsschat Omgevingsplan is niet van toepassing voor zover het gaat om de aanwezigheid van lood ter plaatse van kinderspeelplaatsen of grote moestuinen.
3. Lid 1 is niet van toepassing als sprake is van een verharding of een bodembedekkende vegetatie.

Tabel 2.2.2a: waarden toelaatbare kwaliteit van de bodem voor lood per gebruiksfunctie	
Bodemgevoelige gebruiksfunctie	Niet gecorrigeerde waarden (in mg/kg ds)
Kinderspeelplaatsen	<100
Grote moestuin (> 200 m ²)	< 60
Overig gebruik	Interventiewaarde (bijlage IIA Besluit activiteiten leefomgeving)

Artikel 2.2.3 (bodem: maatregelen bij overschrijding waarde toelaatbare kwaliteit en niet genormeerde stoffen)

1. In aanvulling op artikel 22.29, eerste lid, onder c van de Bruidsschat Omgevingsplan wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, alleen verleend als de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.30 van de Bruidsschat Omgevingsplan en artikel 2.2.2, niet worden overschreden;
2. Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van risico's voor de gezondheid, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning of de omgevingsplanwijziging, als zij van oordeel is, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Artikel 2.2.4 (informer: ingebruikname na maatregelen op verontreinigde bodem)

In aanvulling op artikel 22.31 van de Bruidsschat Omgevingsplan wordt bij overschrijding van een waarde van de toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.30 van de Bruidsschat Omgevingsplan en artikel 2.2.2, een bodemgevoelig gebouw of een gedeelte daarvan op een bodemgevoelige locatie alleen in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd en schriftelijk ingestemd heeft met de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder c van de Bruidsschat Omgevingsplan en artikel 2.2.3.

[§ 2.3 Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde en een bodemvolume van meer dan 25 m³](#)

Artikel 2.3.1 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op het graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³.

Artikel 2.3.2 (gegevens en bescheiden)

1. In aanvulling op artikel 4.1220 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden de resultaten van het bodemonderzoek als bedoeld in artikel 4.1221, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, ten minste een week voor het begin van de activiteiten verstrekt aan het bevoegd gezag.
2. De resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in het bestandsformaat PDF en XML conform de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

[§2.4 Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde en een bodemvolume van ten hoogste 25 m³](#)

Artikel 2.4.1 (toepassingsbereik)

In aanvulling op artikel 22.127, eerste lid van de Bruidsschat Omgevingsplan is deze paragraaf ook van toepassing op het graven in bodem als het bodemvolume waarin wordt gegraven ten hoogste 25 m³ is, voor zover het graven wordt verricht op een locatie met verontreinigingen boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Artikel 2.4.2 (gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit)

1. In aanvulling op artikel 22.128, eerste lid van de Bruidsschat Omgevingsplan worden ten minste 1 week voor het begin van het graven aan het college van burgemeester en wethouders de gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. de onderzoeken, bedoeld in artikel 2.4.4;
 - b. de naam en het adres van de natuurlijke persoon en de onderneming die de milieukundige begeleiding, bedoeld in artikel 22.130 van de Bruidsschat Omgevingsplan, gaan verrichten.
2. In aanvulling op artikel 22.128, derde lid, onder b van de Bruidsschat Omgevingsplan wordt bij een spoedreparatie in grond die is verontreinigd boven de interventiewaarde bodemkwaliteit de toezichthoudende instantie bodem (RUD Zeeland) zo spoedig mogelijk geïnformeerd over de locatie, tijdstip en aard van de spoedreparatie.
3. De resultaten van een bodemonderzoek worden verstrekt in het bestandsformaat PDF en XML conform de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

Artikel 2.4.3 (bodem en afval: tijdelijke opslag van vrijkomende grond)

1. In aanvulling op artikel 22.129 van de Bruidsschat Omgevingsplan worden er maatregelen genomen om verspreiding van verontreinigingen van opgeslagen grond naar de onderliggende bodem en omgeving tegen te gaan.
2. In aanvulling op artikel 22.129 van de Bruidsschat Omgevingsplan zijn partijen verontreinigde grond, opgeslagen in de openbare ruimte, fysiek niet toegankelijk.

Artikel 2.4.4 (Voorafgaand bodemonderzoek)

1. In aanvulling op paragraaf 22.3.7.2 van de Bruidsschat Omgevingsplan wordt bij het verrichten van de activiteit, bedoeld in artikel 2.4.1, voldaan aan de regels over het bodemonderzoek, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op het graven in de bodem in verband met een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 2.4.5 (gegevens en bescheiden: bij beëindigingen activiteit)

1. In aanvulling op paragraaf 22.3.7.2 van de Bruidsschat Omgevingsplan wordt ten hoogste 2 weken na het beëindigen van de activiteit, bedoeld in artikel 2.4.1, aan het bevoegd gezag gegevens en bescheiden verstrekt over:
 - a. De datum van beëindiging van de activiteit;
 - b. Gegevens over de ontgraving aangeduid op een kaart en dwarsprofiel;
 - c. De bestemming van grond die niet wordt teruggeplaatst; en
 - d. De bijzondere omstandigheden die zich hebben voorgedaan.

§2.5 Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde en een bodemvolume van meer dan 25 m3

Artikel 2.5.1 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op het graven in bodem als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, voor zover het graven wordt verricht op een locatie met verontreinigingen boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Artikel 2.5.2 (voorafgaand bodemonderzoek)

In aanvulling op artikel 4.1225 lid 2 onder a van het Besluit activiteiten leefomgeving worden de resultaten van een bodemonderzoek ook verstrekt in het bestandsformaat PDF en XML conform de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

Artikel 2.5.3 (tijdelijke opslag van vrijkomende grond)

1. In aanvulling op artikel 4.1231 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden er maatregelen genomen om verspreiding van verontreinigingen van opgeslagen grond naar de onderliggende bodem en omgeving tegen te gaan.
2. In aanvulling op artikel 4.1231 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn partijen verontreinigde grond die opgeslagen worden in de openbare ruimte fysiek niet toegankelijk.

§2.6 Saneren van de bodem

Artikel 2.6.1 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op het saneren van de bodem.

Artikel 2.6.2 (melding: gegevens en bescheiden)

In aanvulling op artikel 4.1236, tweede lid, onder a van het Besluit activiteiten leefomgeving worden de resultaten van een bodemonderzoek ook verstrekt in het bestandsformaat PDF en XML conform de vigerende versie van het protocol SIKB0101.

Artikel 2.6.3 (terugsaneerwaarde bovengrond lood)

In aanvulling op artikel 4.1242, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving, wordt verontreiniging voor lood in de bovengrond ontgraven totdat voldaan wordt aan de waarde voor de toelaatbare kwaliteit zoals opgenomen in tabel 2.6.3.

Tabel 2.6.3: terugsaneerwaarden bovengrond lood bij verwijderen van verontreiniging	
Gebruiksfunctie	Niet gecorrigeerde waarden stof lood (in mg/kg ds)
Kinderspeelplaatsen	<100
Grote Moestuyn (> 200 m ²)	< 60
Overig gebruik	Interventiewaarde (bijlage IIA Besluit activiteiten leefomgeving)

Artikel 2.6.4 (Afdekken als saneringsaanpak)

In aanvulling op artikel 4.1241, derde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving kan voor loodwaarden tot de interventiewaarde in de bovengrond bij kinderspeelplaatsen ook een bodembedekkende vegetatie volstaan.

Artikel 2.6.5 (Geen mobiele verontreiniging herschikken)

In aanvulling op artikel 4.1241, vijfde lid van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt grond met verontreiniging van mobiele aard boven de interventiewaarden bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage IIA van dat besluit niet herschikt.

§2.7 Toepassen van grond of baggerspecie

Artikel 2.7.1 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op het op of in de landbodem toepassen van grond of baggerspecie.

Artikel 2.7.2 (Toepassen van zoute grond/baggerspecie of zeezand)

In aanvulling op artikel 4.1272 van het Besluit activiteiten leefomgeving geldt voor het toepassen van grond/bagger of zeezand op de landbodem geldt het volgende:

1. Toepassen van grond/baggerspecie of zeezand met een maximaal chloridegehalte tot 200 mg/kg d.s. is toegestaan.
2. Buiten de bekende zoetwatervoorkomens kan grond/baggerspecie of zeezand worden toegepast als uit lokale veldmetingen van het ondiepe grondwater blijkt dat er een chlorideconcentratie van meer dan 5000 mg/l aanwezig is.
3. Als aanvulling op lid 2 kan het bevoegd gezag een effectanalyse van de plaatselijke situatie vragen, waaruit blijkt dat het aanbrengen van grond/baggerspecie of zeezand geen verslechtering oplevert voor de omgeving, waaronder de chemische toestand van grond, grondwater of oppervlaktewater.
4. Artikel 2.7.2 lid 1 en 2 zijn niet van toepassing op grond welke vrijkomt binnen het bodembeheergebied van Zeeuws-Vlaanderen.
5. Artikel 2.7.2 lid 1 en 2 zijn niet van toepassing op verspreidbare baggerspecie welke vrijkomt in Zeeuws-Vlaanderen en op de kant mag worden gezet.
6. Artikel 2.7.2 lid 5 is niet van toepassing op Rijkswateren.

§2.8 Maatwerk

Artikel 2.8.1 Maatwerk

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over hoofdstuk 2 van de Voorbeschermingsregels bodemkwaliteit.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van hoofdstuk 2.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op:
 - a. Het beschermen van de gezondheid;
 - b. Het beschermen van de kwaliteit van de bodem; of
 - c. Het doelmatig beheer van afvalstoffen.
4. Op het stellen van maatwerkvoorschriften over een milieubelastende activiteit zijn de beoordelingsregels in de artikelen 8.9 tot en met 8.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing.

Datum vergadering	14 december 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit, Omgevingswet
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou
Samenvatting	
Aan u wordt voorgesteld om het voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit met de daarin opgenomen voorbeschermingsregels voor bodem vast te stellen. Hierdoor kunnen wij ons huidige dienstverleningsniveau voor bodemkwaliteit na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 voorzetten en op enkele punten verbeteren.	

Aan de raad,

Aanleiding

De Omgevingswet wordt een integrale wet voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving. Hieronder valt o.a. ook het aspect bodemkwaliteit. Regels over de bodemkwaliteit zijn geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan bevat naast de huidige ruimtelijke plannen en enkele verordeningen ook de zogenaamde bruidsschat (voormalige rijksregels). In de bruidsschat staan de regels uit de hierboven genoemde Besluiten en diverse regels over bodemgerelateerde activiteiten. Een belangrijke wijziging is ook dat de gemeente vanaf 1 januari 2024 het bevoegd gezag wordt voor de meeste bodemtaken.

Ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is geïnventariseerd wat er nodig is om op 1 januari 2024 ons eigen huidige dienstverleningsniveau voor bodemkwaliteit beleidsneutraal te kunnen voortzetten of eventueel te verbeteren. Voor onze gemeente zal voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen definitief omgevingsplan zijn vastgesteld. De voortzetting van de huidige praktijk op het gebied van de bodemkwaliteit en het doorvoeren van de gewenste verbeteringen kunnen wel worden gerealiseerd door voor 1 januari 2024 een voorbereidingsbesluit te nemen waarin voorbeschermingsregels voor bodem worden opgenomen. Binnen een termijn van 1,5 jaar moeten die regels dan opgenomen worden in het definitieve deel van het omgevingsplan

Oplossing

Door het nu al opnemen van regels op het gebied van bodem kunnen wij onze huidige dienstverlening direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet voortzetten en verbeteren. Ons huidige vigerende bodembeleid (Bodemkwaliteitskaarten en Nota bodembeheer Zeeuws Vlaanderen) is al gezamenlijk met de gemeenten Hulst en Terneuzen tot stand gekomen. Daarom zijn deze voorbeschermingsregels ook in gezamenlijkheid tot stand gekomen. Na vaststelling in alle drie de gemeenten gelden deze voorbeschermingsregels in heel Zeeuws Vlaanderen. Ook in de raden van Hulst en Terneuzen wordt hetzelfde vaststellingstraject belopen. Deze regionale uniformiteit zal bijdragen aan duidelijkheid in de praktijk en de handhaafbaarheid van regels ondersteunen.

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de rijksregels via de bruidsschat automatisch onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van Sluis. Dit geldt onder meer voor onze bodemfunctiekaart, bodemkwaliteitskaarten en Nota bodembeheer inclusief de daarin opgenomen delen voor specifiek beleid. Maar een aantal bestaande -juist voor de dagelijkse praktijk heel praktische- gemeentelijke regels komen hierdoor op 1 januari 2024 te vervallen, tenzij we deze voor 1 januari 2024 alsnog door de raad laten bekrachtigen.

Regels ter voortzetting van de huidige praktijk zijn:

- Regels m.b.t. wijzigen van gebruik. Dit wordt alleen toegestaan als de bodemkwaliteit voldoet of als men aannemelijk kan maken dat voldoende maatregelen worden getroffen om gezondheidsrisico's weg te nemen;
- Regels m.b.t. lood in de bodem bij kinderspeelplaatsen en grote moestuinen. Dit ter voorkoming van gezondheidsrisico's bij jonge kinderen;
- Regels voor tijdelijke opslag van vervuilde grond. Hiermee willen we ervoor zorgen dat emissies zich niet verspreiden naar de omgeving. Om gezondheidsrisico's te voorkomen mag deze grond in openbare ruimte fysiek niet toegankelijk zijn;
- Regels voor kleinschalig graven in verontreinigde grond. Hiermee willen we voorkomen dat vervuilde grond elders wordt toegepast en zo beschermen we de kwaliteit van de bodem;
- Regels voor mobiele verontreinigingen in de grond. Dit met het oog op het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem;
- Regels ter voorkoming van verzilting bij het toepassen van zeezand.

Daarnaast zijn we van mening dat er verbeteringen kunnen worden aangebracht in de manier waarop de bodemkwaliteit nu getoetst wordt.

De regels die wij voorstellen ter verbetering:

- Regels m.b.t. niet genormeerde stoffen (bijvoorbeeld PFAS). Hiervoor zijn landelijk geen interventiewaarden vastgesteld. Om gezondheidsrisico's te voorkomen kunnen we voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning of omgevingsplanwijziging om gezondheidsrisico's te voorkomen;
- Regels ter voorkoming van verzilting bij toepassen van zoute grond/bagger;
- Maatwerkregels. Deze vloeien rechtstreeks voort uit de Omgevingswet. Maatwerkregels bieden de mogelijkheid om in bepaalde gevallen aanvullende voorschriften te stellen met het oog op het beschermen van de gezondheid, de kwaliteit van de bodem of het beheer van afvalstoffen.

Door het stellen van bovenstaande regels ten aanzien van de kwaliteit van de bodem ontstaat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties komt in de Omgevingswet in de plaats voor het begrip 'een goede ruimtelijke ordening'.

Planning (tijdsplan) en uitvoering

Om vanaf 1 januari 2024 op dezelfde wijze het aspect bodem te kunnen blijven toetsen wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad. Het voorbereidingsbesluit wordt dan aangemerkt als een ruimtelijk besluit dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan dat met ingang van 1 januari 2024 van rechtswege ontstaat. Het traject voor vaststellen van dit besluit is afgestemd met zowel de gemeente Hulst als Terneuzen. In beide gemeentes wordt eenzelfde voorstel tot vaststellen gedaan. Na publicatie treedt het besluit direct in werking.

Financiële consequenties

Aan dit voorbereidingsbesluit zijn geen kosten verbonden.



Voorstel

Ter voorbereiding van het definitieve omgevingsplan stellen wij u voor:

- Een voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit te nemen voor het grondgebied van Sluis;
- Met dit voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit voorbeschermingsregels vast te stellen voor het omgevingsplan zoals opgenomen in de bijlage;
- Vast te stellen dat dit voorbereidingsbesluit gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt.

Oostburg, 7 november 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

Voorbeschermingsregels bodemkwaliteit



DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (per 1 januari 2024 artikel 4.14 Omgevingswet);

BESLUIT:

- I. Ter voorbereiding van het definitieve omgevingsplan op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (per 1 januari 2024 artikel 4.14 Omgevingswet) een voorbereidingsbesluit bodemkwaliteit te nemen voor het grondgebied van de gemeente Sluis;
- II. Met dit voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels vast te stellen voor het omgevingsplan. Deze regels zijn opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit;
- III. Dat dit voorbereidingsbesluit gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt;

Sluis, 14 december 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

De voorzitter,

mr. P. T. G Claeijs

mr. M. M. D. Vermue

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke
Datum 14-03-2024



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46341.pdf

2024.0655.01DMA

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Nieuwstraat 16 te 4515 CE IJzendijke

Vastgesteld op drieëntwintig april tweeduizend vierentwintig door mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam (de "Notaris"):

enzovoorts

(A) **Registrergoed**

Het te veilen registrergoed betreft:

het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en toebehoren, gelegen te 4515 CE IJzendijke, Nieuwstraat 16, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EY nummer 1041, ter grootte van twee are en negenenzestig centiare (2 a 69 ca)

(het "**Registrergoed**").

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

enzovoorts

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Voor de in deze Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde begrippen wordt tevens verwezen naar de begrippen zoals genoemd in de AVVE.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op **negenentwintig mei tweeduizend vierentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13.30 uur)** in het "Postillion Hotel" Dordrecht gelegen aan de Rijkssstraatweg 30 te 3316 EH Dordrecht.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van Koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de Notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registrergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de Levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet

worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

5.1 De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

5.2. Voor zover aan de Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur afgestaan met dien verstande dat zonder toestemming van Schuldeiseres van het Registergoed het recht van gebruik en bewoning gelegateerd aan mevrouw A.-M.E. Engels, geboren te achttien maart negentienhonderdtweeënzestig te Sleidinge, België welk recht van gebruik en bewoning, zijnde een beperkt recht, niet tegen de Schuldeiseres kan worden ingeroepen een en ander zoals in deze akte onder het kopje **Aantekening recht van gebruik en bewoning** nader is uitgewerkt.

De Schuldeiseres heeft niet tot het inroepen van het huurbeding verzocht, omdat hij hierbij onvoldoende belang heeft blijkens artikel 3:264 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden.

De Rechthebbende met de zijnen, hunnen en haren alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming. De Rechthebbende met de zijnen, hunnen en haren zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De Rechthebbende met de zijnen, hunnen en haren is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval een huurder van het Registergoed een bankgarantie heeft doen

stellen ten behoeve van de Rechthebbende, dan staat de Schuldeiseres er niet voor in dat een dergelijke bankgarantie zal worden overhandigd aan de Koper. Gelet op het bovenstaande zijn lid 3 en lid 5 van artikel 24 AVVE van toepassing. Voor zover het Registergoed in strijd met het bepaalde in de akte van hypotheek mocht zijn verhuurd of in gebruik mocht zijn bij derde rechtspersonen, doet Schuldeiseres bij dezen een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten alsmede van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Schuldeiseres.

- 5.4 Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Koper wordt aangeraden het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de Voorzieningenrechter bij de onderhandse verkoop op zijn kosten in voorlopige dekking te nemen. De koper dient er rekening mee te houden dat op de datum waarop de onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorzieningenrechter op de koopovereenkomst wordt afgegeven, de inhoud van de beschikking niet direct bekend zal zijn en koper zal in verband daarmee het Registergoed op de datum waarop de beschikking zal worden gewezen verzekeren.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot Gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de Koper uiterlijk op dertig mei tweeduizend vierentwintig om veertien uur (14:00 uur) bij de Notaris op rekeningnummer RABO 0384 2270 07 ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Nieuwstraat 16 te 4515 CE IJzendijke/2024.0655.01" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de Koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de Koper uiterlijk vijf werkdagen na de Gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen Bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn niet mogelijk.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de Inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de Koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
- 4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
- 5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.*
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- 1. Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- 2. Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- 3. Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- 4. Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- 5. Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijk

persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. **Registratienotaris:**

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een

rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Energielabel

De Rechthebbende(n) zijn verplicht om een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De Koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 14. Aantekeningen openbare registers

1. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie of zijn vermeld in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Aantekening recht van gebruik en bewoning

Uit een kadastraal uittreksel van heden is gebleken dat het Registergoed is belast met een recht van gebruik en bewoning.

Voor zover Schuldeiseres bekend, is op twee augustus tweeduizend drieëntwintig een akte afgifte legaat nalatenschap en levering verleden voor mr. M. de Bruijne, toegevoegd notaris te IJzendijke, gemeente Sluis, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. E.O.F.J. Verhaegen, notaris te IJzendijke gemeente Sluis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 87008 nummer 4, mede in verband met een akte van verbetering op drie augustus tweeduizend drieëntwintig ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 in deel 87008 nummer 33

zonder toestemming van Schuldeiseres het Registergoed het recht van gebruik en bewoning gelegateerd aan mevrouw A-M. E. Engels, geboren te achttien maart negentienhonderdtweeënzestig te Sleidinge, België welk recht van gebruik en bewoning, zijnde een beperkt recht, niet tegen de Schuldeiseres kan worden ingeroepen, nu de inschrijving van de hypotheekakte heeft plaatsgevonden op vijftien november tweeduizend een, derhalve vóór de afgifte van- en het ingaan van genoemd recht van gebruik en bewoning in voormelde akte afgifte legaat.

Blijkens brief de dato vijftien maart tweeduizend vierentwintig met vermelding van de veilingdatum, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht (bijlage), aan mevrouw A -M. E. Engels is tevens bericht dat Schuldeiseres het voornoemde recht van gebruik en bewoning niet respecteert.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering bevindt waarbij de ontruiming van het Registergoed voor rekening en risico van de koper komt.

Met inachtneming van het bovenstaande zal door de levering ingevolge executoriale verkoop en de voldoening van de koopprijs bovengenoemd beperkt recht welke niet tegen de Schuldeiseres kan worden ingeroepen komen te vervallen.

De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster en de Veilingnotaris voor alle (eventuele) aanspraken te dezer zake.

Met het doen van een bieding stemt de koper expliciet in met het bovenstaande en de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Artikel 15. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Sluis waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de relevante voorschriften van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Sluis;
- (c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan Kom IJzendijke van de gemeente Sluis, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (d) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan bodemkwaliteit van de gemeente Sluis, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (e) de relevante voorschriften van de beheersverordening Parapluherziening parkeren (beheersverordening) van de gemeente Sluis, waarvan een kopie aan deze akte is

- gehecht (billage);
- (f) het rapport van het Bodemloket de dato veertien maart tweeduizend vierentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (billage).

Artikel 16. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.

2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).

Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:

- (i) het gebied aanwijzen en
- (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.

Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:

- (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
 - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Sluis heeft **momenteel** ten aanzien van woningen in de gemeente Sluis geen opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen.
4. Derhalve is deze regeling **momenteel** niet van toepassing op het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 16 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Aansprakelijkheid verkoopinformatie

Voorts geldt nog het volgende:

Verkoopinformatie

Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

In deze context geldt het navolgende:

- (a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's

en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.

Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.

De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.

- (b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.

Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek alsmede die zijn ingeschreven in het Digitaal Stelsel Omgevingswet en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 20. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46341_Kostenoverzicht veiling Nieuwstraat 16 IJzendijke.pdf

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Nieuwstraat 16 te 4515 CE IJzendijke
Opgave per: 26 april 2024

vastgoed
veiling

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ 3.650,00	€ 4.416,50
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ 137,50	€ 137,50
Kadastrale recherches	€ 60,00	€ 72,60
Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB	€ 41,10	€ 49,73
Totaal excl. BTW €	3.888,60	
Totaal incl. BTW		€ 4.676,33

Overige kosten:

- Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
- Eventuele kosten akte de command € 800,00 excl btw (exclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
- Eventuele kosten en honorarium bij aanwijzing nader te noemen meester
- Eventuele kosten van ontruiming
- Biedt u als particulier en dienen er door de notaris extra werkzaamheden buiten de gebruikelijke werkzaamheden behorende bij executoriale verkoop te worden verricht, zullen deze op uurtarief aan u worden doorberekend.

Betalingstermijnen

Betaling kosten:

binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:

binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:

uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.

Over de gestorte bedragen aan waarborgsom en kosten wordt, indien van toepassing, negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.