

Regels
Voorontwerp Bestemmingsplan

Buitenhaven

Gemeente Muiden

Datum: 05 maart 2014
Projectnummer: 130432
ID: NL.IMRO.[P.M.]-VO01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Recreatie - Jachthaven	11
Artikel 5	Water	14
Artikel 6	Leiding - Leidingstrook	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	18
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	24
Artikel 10	Waarde - Archeologie 4	27
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	30
3	Algemene regels	31
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 15	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	31
4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 16	Overgangsrecht	32
Artikel 17	Slotregel	33

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan Buitenhaven met identificatienummer NL.IMRO.[P.M.]-VO01 van de gemeente Muiden;

1.2 *Bestemmingsplan*

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

1.3 *De verbeelding*

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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 *Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 *Ander-werk*

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.8 *Archeologische deskundige*

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.9 *Archeologisch onderzoek*

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.10 *Archeologisch rapport*

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

1.11 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.12 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bestaand

- a Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel;

1.21 Bouwvlak

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

1.22 Bouwwerk

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

1.23 Gebouw

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

1.24 Gebruik(-en)

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.25 Horeca

Een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a dranken, maaltijden of logies worden verstrekt en;
- b gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c sprake is van een zekere dienstverlening;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- 1 categorie 1: spijsverstrekkers, zoals ijssalons, lunchrooms, croissanterieën, koffie-/theehuizen, waarbij geen alcoholische dranken worden geschonken;
- 2 categorie 2: maaltijdverstrekkers, zoals restaurants, bistro's, eetcafés, cafetaria's/snackbars, fastfood restaurants, crêperies, grillrooms, shoarma/pizzabedrijven;
- 3 categorie 3: drankverstrekkers, zoals cafés/bars;
- 4 categorie 4: logiesverstrekkers, zoals hotels, pensions en motels;
- 5 categorie 5: nachtclubs, dancings, disco's en partycentra.

1.26 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.27 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.28 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.29 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.31 Peil

- a Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land, tenzij in de regels anders is bepaald;
- c In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld;

1.32 Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, - automatenhal en -winkel;

1.33 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.34 Wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens
Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.3 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 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;
- 2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
Neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.9 De oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;
- 2.1.10 Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
Van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de wijze van meten en het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 *Metten*

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, rietkragen, bermen en beplanting;
 - b behouden, versterken en benutten van de waarde van de omgeving;
 - c extensieve dagrecreatie;
 - d ontsluitingswegen van een jachthaven;
 - e voet- en fietspaden;
 - f waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en dijktrappen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende regels:

- a de maximale hoogte van dijktrappen bedraagt 1,5 m ten opzichte van het aansluitend afgewerkte terrein en een maximale oppervlakte van 4 m²;
- b de maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 m.

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

3.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen en verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van overige oppervlakteverhardingen;
- b het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c het verwijderen van rietgewassen;
- d het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- e het vellen, rooien of op enige andere wijze verwijderen van houtopstanden;
- f het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of kaden.

3.3.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan waarde van de omgeving en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- c de aanleg van ontsluitingswegen voor een jachthaven.

Artikel 4 Recreatie - Jachthaven

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a jachthaven met bijbehorende voorzieningen, bestaande uit:
 - 1 maximaal 600 ligplaatsen;
 - 2 een havenkantoor;
 - 3 clubhuis met horeca van horecacategorie 1, 2 en 3 als onderdeel van de jachthaven;
 - 4 detailhandel;
 - 5 voorzieningen voor dienstverlening, zoals wasserette, botenverhuur;
 - 6 botenreparatie en zeilmakerij met bijbehorende voorzieningen, zoals botenlift, trailerhelling en opslag van materieel;
 - 7 sanitaire voorzieningen;
 - 8 opslag van materiaal;
 - 9 nutsvoorzieningen;
 - 10 voorzieningen voor afvalverzameling;
 - 11 verkoopkantoor en verkooploodsen voor boten;
 - b parkeervoorzieningen en ontsluiting voor minimaal 300 auto's;
 - c waterstaatsdoeleinden, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, met dien verstande dat:
 - 1 landaanwinning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landaanwinningszone';
 - 2 water niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'water uitgesloten';
 - d watersport;
 - e extensieve dagrecreatie;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' de volgende regels gelden:
 - 1 het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 2.500 m²;
 - 2 de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 7,1 m, gemeten ten opzichte van N.A.P.
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de gebouwen met een zijde in de gevellijn te staan;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' de volgende regels gelden:
 - 1 het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 250 m²;
 - 2 de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 7,1 m, gemeten ten opzichte van N.A.P.;

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
 - 1 vlaggenmasten maximaal 6 m;
 - 2 lichtmasten maximaal 6 m;
 - 3 botenlift of -kraan maximaal 5 m;
 - 4 overige bouwwerken 2 m.
- b ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger uitgesloten' zijn aanlegsteigers niet toegestaan;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, ontsluiting en landaanwinning¹ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landaanwinningszone'.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden bestemd voor 'Recreatie - Jachthaven' mag niet eerder voor jachthaven met bijbehorende voorzieningen worden gebruikt dan nadat nieuw land ten behoeve van jachthaven met bijbehorende voorzieningen in het gebied ter plaatse van 'water uitgesloten' voor 100% is aangelegd;

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a inpandige stalling van boten, auto's en caravans;
- b het gebruik van gronden, water en gebouwen voor levering en verkoop van brandstof;
- c het gebruik van gronden, water en gebouwen voor wonen.

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

4.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- b storten van baggerspecie;
- c het opspuiten of aanleggen van een (schier)eiland;
- d het verwijderen van rietgewassen.

4.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indiendoor het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van de omgeving.

¹N.B.dit artikel zal in het ontwerp bestemmingsplan aan de hand van overleg met RCE, Water-net/RWS, de MER nog nader moeten worden geconcretiseerd, o.a. in relatie tot zichtlijnen Westbatterij – Pampus – Muider slot en de situering van de landaanwinning in relatie tot het omgevingsvergunningstelsel

4.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a afgraven of bodemverlagen, indien dit noodzakelijk is in verband met het verbreden of verdiepen van een scheepvaartroute;
- b andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- d de aanleg van de voorzieningen van de jachthaven, parkeervoorzieningen en, toegangswegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landaanwinningszone', met dien verstande dat de gezamenlijke landaanwinning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landaanwinningszone' niet meer mag zijn dan 50.000 m²;

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
- b natuur, al dan niet in combinatie met waterstaatsdoeleinden en water ter plaatse van de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied';
- c waterrecreatie;
- d waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e behouden, versterken en benutten van de waarden van de omgeving; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, en sluizen worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde, noodzakelijk voor het afmeren van schepen.

5.3.2 Vereisten Afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- b er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- b storten van baggerspecie;
- c het opspuiten of aanleggen van een (schier)eiland;
- d het verwijderen van rietgewassen.

5.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan waarden van de omgeving en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a afgraven of bodemverlagen, indien dit noodzakelijk is in verband met het verbreden of verdiepen van een schapvaartroute;
- b andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;

Artikel 6 Leiding - Leidingstrook

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn naast voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor ondergrondse leidingen met daarbij behorende belemmeringstrook voor warmtetransportleiding.

6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 4) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;
- b het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c het ophogen van gronden;
- d het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- e het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

6.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien, door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel wordt niet eerder verleend dan nadat hieromtrent advies is verkregen van de leidingbeheerder.

6.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b andere-werken ten behoeve van de aanleg van een ondergrondse warmtetransportleiding door de leidingbeheerder, mits deze leiding geen wijziging brengt ten aanzien van de externe veiligheid en de bestaande belemmeringenstrook;
- c andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 4) mag op de in artikel 7.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet vereist, indien:

- a het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn.

7.3.3 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 7.3.3, onder a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 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.

7.3.4 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
- c Voor zover de in artikel 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting 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.

7.4.3 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

7.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b de werken en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;

- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 4) mag op de in artikel 8.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

8.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 8.3.1 is niet vereist, indien:

- a het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m²;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

8.3.3 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 8.3.3, onder a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 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.

8.3.4 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
- c Voor zover de in artikel 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting 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.

8.4.3 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a de oppervlakte van het werk kleiner is dan 50 m²;
- b het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- a de werken en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 4) mag op de in artikel 9.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 9.3.1 is niet vereist, indien:

- a het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m² of de groundbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het maaiveld;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

9.3.3 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologische rapport, zoals bepaald in artikel 9.3.3, onder a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 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.

- 9.3.4 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
- 9.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
 - b het ophogen van gronden;
 - c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
 - d het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - f het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 9.4.2 Voorwaarden
- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
 - b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
 - c Voor zover de in artikel 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting 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.
- 9.4.3 Advies archeologisch deskundige
Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

9.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a de oppervlakte van het werk kleiner is dan 50 m² of de groundbewerking niet dieper is dan 35 cm vanaf het maaiveld;
- b het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c de werken en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
 - 2 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- d op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;

9.5 ***Wijzigingsbevoegdheid***

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (Artikel 3 tot en met Artikel 4) mag op de in artikel 10.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

10.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 10.3.1 is niet vereist, indien:

- a het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m²;
- b het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

10.3.3 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 10.3.3, onder a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
 - 1 tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 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.

10.3.4 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

10.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Voorwaarden

- a Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.
- c Voor zover de in artikel 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting 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.

10.4.3 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

10.4.4 Uitzonderingen

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a de oppervlakte van het werk kleiner is dan 500 m²;
- b het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c de werken en werkzaamheden:
 - 1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;

- 2 de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- e het andere-werken ter uitvoering van het Tracébesluit in het gebied dat is begrepen in het Tracébesluit betreffen.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Medebestemming

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor het andere aldaar toegestane gebruik – primair bestemd voor de aanleg, het behoud en het herstel van de waterkering met bijbehorende bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens.

11.2 Bouwregels

Het bouwen overeenkomstig het andere daar voorkomende toegestane gebruik met bijbehorende bouwregels (Artikel 3 tot en met 5) is, voor zover voor dat bouwen volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 11.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

14.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 14.1 is slechts toegestaan, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad..

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- b laad- en losmogelijkheden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

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,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering

Artikel 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitenhaven.