gemeente
Hoeksche Waard

CHECKLIST BESTEMMINGSPLAN

Adres : Ooststraat 76-80 / Prins Bernhardstraat in Oud-Beijerland
Omschrijving : Het bouwen van studio's en appartementen
Datum : 15 juli 2021

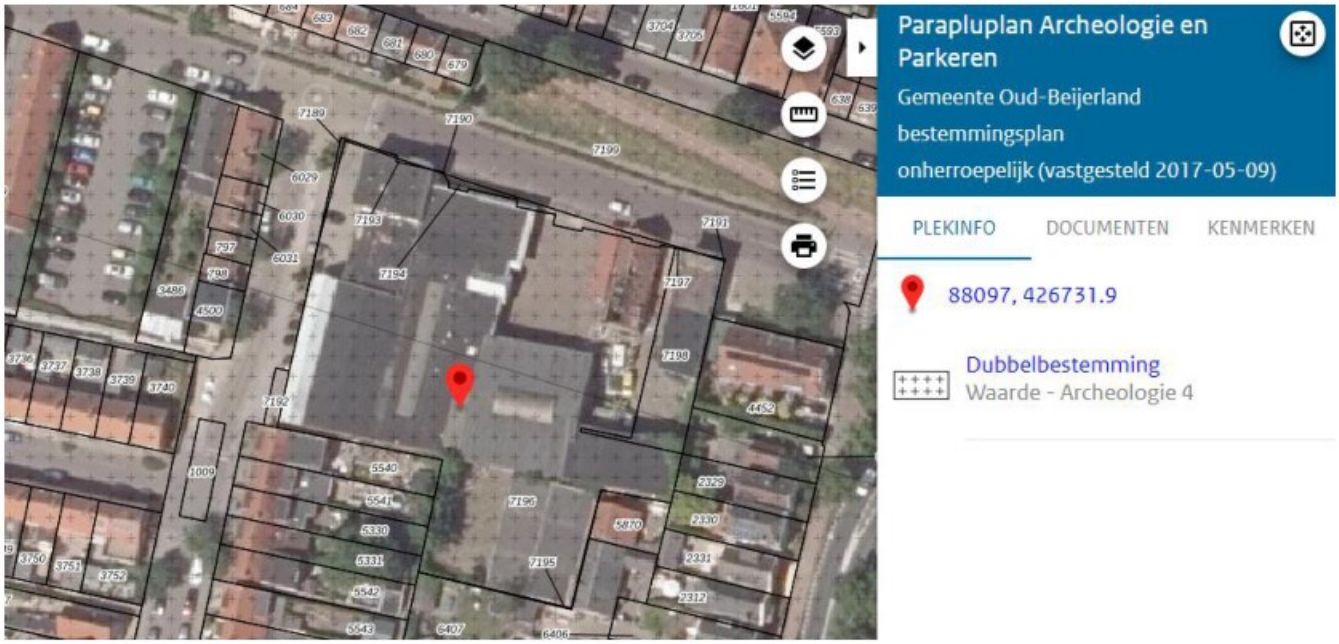
Bestemmingsplan	Bestemming	
Correctieve herziening Wonen	Wonen	Strijdig : ja/nee
Parapluplan Archeologie en Parkeren	Waarde - Archeologie 2	Strijdig : ja/nee
Parapluplan Archeologie en Parkeren	Waarde - Archeologie 4	Strijdig : ja/nee

Het bouwplan is wel/niet voorgelegd aan de welstandscommissie,
Het plan voldoet / is in strijd met welstand / is akkoord mits…..

Is er gekeken naar andere relevante zaken; parkeren/mileu/ monument/archeologie ?
Zo ja, … conclusie

Besproken in kruimeloverleg: Akkoord / Niet Akkoord
Datum: …

Bijlage :
- Bestemminsplankaart
- Regels bestemmingsplan
- Situatietekening


Parapluplan Archeologie en Parkeren
Gemeente Oud-Beijerland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-05-09)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
88097, 426731.9
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

Parapluplan Archeologie en Parkeren
Gemeente Oud-Beijerland
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-05-09)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
88096.8, 426749.1
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

1.70 peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van aansluitende, afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;
- indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
    - 1.indien de hoofdtoegang van het bouwwerk aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelbouwgrens van een op bedoeld perceel aangegeven bouwvlak, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
    - 2.indien de hoofdtoegang van bouwwerk niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein;

    - 3.voor vrijstaande bijgebouwen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.wonen;
- b.aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang;

met de daarbij behorende:

- c.tuinen en erven;
- d.wegen en paden;
- e.parkeervoorzieningen;
- f.verkeersvoorzieningen;
- g.waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h.groenvoorzieningen;
- i.nutsvoorzieningen.

23.1.2
Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 2' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor verzorgende en ambachtelijke bedrijven, niet zijnde milieuvergunningplichtige/meldingplichtige en houtbewerkende bedrijven.

23.1.3
Ter plaatse van de aanduiding "timmerbedrijf" zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een houtverwerkend bedrijf.

23.1.4
Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een dienstverlenend bedrijf.

23.1.5
Ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen dan wel voor huishoudelijke opslagruimte (garagebox).

23.1.6
Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een kantoor.

23.1.7
Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

23.1.8
Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening.

23.1.9
Ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een zelfstandige praktijkruimte.

23.1.10
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf en/of aannemersbedrijf met een werkplaats, of een bedrijf van categorie 1 of 2 volgens de bijlage bij deze regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten.

23.1.11
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een bedrijf waar de verkoop van auto's en motoren plaatsvindt en/of een reparatie en servicebedrijf, of een bedrijf van categorie 1 of 2 volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten.

23.1.12
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een garagebedrijf of een bedrijf van categorie 1 of 2 volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten.

23.1.13
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 5' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een de detailhandel in niet dagelijkse goederen.

23.1.14
Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een standplaats voor woonwagens.

23.1.15
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - logiesfunctie" zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een logiesfunctie.

23.1.16
Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - dagopvang" zijn de in lid 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor dagopvang van kinderen en jeugd.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Hoofdgebouwen
Ten aanzien van de in lid 23.1 bedoelde gronden gelden voor hoofdgebouwen de volgende bouwregels:

- a.als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b.hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c.het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het inwerkingtreden van dit plan, mag niet worden vergroot;
- d.ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- e.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- f.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan, respectievelijk, 9 m en 10 m, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 3 m;
- g.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan, respectievelijk, 6 m en 7 m, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de achtergevel niet meer mag bedragen dan 3 m;
- h.de dakhelling van woningen mag niet meer bedragen dan 50º;
- i.50% van de voorgevel van de woning dient in of maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

23.2.2 Garage

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' gelden de volgende bouwregels:

- a.als hoofdgebouw mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b.garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding;
- c.de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

23.2.3 Woonwagenstandplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' gelden de volgende bouwregels:

- a.als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonwagens worden gebouwd;
- b.woonwagens mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c.het aantal woonwagens per bouwvlak mag niet meer bedragen dan aangegeven met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- d.de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e.per woonwagen is één (vrijstaand) bijgebouw toegestaan waarvoor geldt dat:
    - 1.de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m^2;
    - 2.de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

23.2.4 Erfbebouwing op het voorerf

- a.op de gronden gelegen voor en tot 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen uitsluitend erkers, toegangsportalen en overige bouwwerken worden gebouwd waarbij geldt dat;

- 1.ten aanzien van erkers of toegangsportalen:
    - de diepte gemeten uit de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,50 m;
    - de afstand tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 m;
    - de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- 2.ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen:
    - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
    - in afwijking van het voorgaande, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 4' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;

- b.in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de volgende aanduidingen:
    - 1.'bijgebouwen': waarbij geldt dat de bestaande maatvoering (bouwhoogte en oppervlakte) als maximum maatvoering geldt;
    - 2.'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1': aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:
        - de gronden binnen de aanduiding volledig mogen worden bebouwd;
        - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    - 3.'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2': vrijstaande bijgebouwen, waarbij geldt dat:
        - de gronden binnen de aanduiding volledig mogen worden bebouwd;
        - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    - 4.'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3': carports, waarbij geldt dat:
        - de gronden binnen de aanduiding per bouwperceel voor maximaal 50% mogen worden bebouwd;
        - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    - 5.'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 4': overkappingen en aan- en uitbouwen, waarbij geldt dat:
        - de gronden binnen de aanduiding volledig mogen worden bebouwd;
        - de breedte niet meer mag bedragen dan de breedte van de bestaande aan- of uitbouw;
        - de goothoogte en de hoogte van schuttingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
        - de dakhelling een zelfde hellingshoek krijgt als de dakhelling van de bestaande aan- of uitbouw;
        - een aan- of uitbouw geen ramen en deuren mag hebben die gericht zijn naar de straatzijde.

23.2.5 Erfbebouwing op het zij- en achtererf

- a.op de gronden gelegen op 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd waarbij geldt dat:
    - 1.aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;

- 2.de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede laag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- 3.de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;

- b.in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- c.op de gronden gelegen op 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen andere overige bouwwerken worden gebouwd waarbij geldt dat:
  - 1.de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
  - 2.de bouwhoogte van andere overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d.in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-opbouw' dienen de gevels van de dakopbouwen uitsluitend in de grenzen van deze aanduiding te worden gebouwd;
- e.de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en van overige bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50% van het erf, tot een maximum van:
  - 1.voor percelen met een oppervlakte die kleiner is dan 500 m²: 50 m²;
  - 2.voor percelen met een oppervlakte die ligt tussen 500 m² en 750 m²: 62,5 m²;
  - 3.voor percelen met een oppervlakte die ligt tussen 750 m² en 1.000 m²: 75 m²;
  - 4.voor percelen met een oppervlakte die groter is dan 1.000 m²: 100 m²;
- f.in afwijking van het bepaalde hiervoor mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 3' carports worden gebouwd, waarbij geldt dat:
  - 1.de gronden binnen de aanduiding per bouwperceel voor maximaal 50% mogen worden bebouwd;
  - 2.de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

23.2.6 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 23.2.1 t/m 23.2.5, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a.het bepaalde in lid **23.2** voor de bouw van nokverhogingen op hoofdgebouwen met een symmetrisch zadeldak, waarvan de hoogte tussen de nok en de bovenkant van de zoldervloer kleiner is dan 2,1 m en het dakvlak zich uitstrekt over maximaal één bouwlaag, waarbij geldt dat:
  - 1.de dakopbouw over de volle breedte van de woning moet worden gerealiseerd;
  - 2.de dakopbouw op de achterzijde van het dakvlak wordt gebouwd;
  - 3.indien in de bestaande situatie op het betreffende bouwblok meer dakopbouwen aan de voorzijde dan aan de achterzijde aanwezig zijn of het naastgelegen pand reeds een dakopbouw aan de voorzijde heeft; in afwijking van het bepaalde in sub 2 mogen dakopbouwen ook aan de voorzijde worden gebouwd;
  - 4.het dwarsprofiel voldoet aan de volgende maatvoering:
    - de afstand tussen de onderkant van het glas en het vloerpeil van de zoldervloer dient ten minste 0,85 m te bedragen;
    - de afstand tussen de bovenkant van het glas en het vloerpeil van de zoldervloer dient maximaal 2,0 m te bedragen;
    - de afstand tussen de buitenkant van het kozijn en de buitenkant van het buitenspouwblad dient, horizontaal gemeten, ten minste 1 m te bedragen;
    - de onderkant van het kozijn dient direct aan te sluiten op het dakvlak van de woning;

        - het korte dakvlak van de dakopbouw dient evenwijdig te lopen aan het eronder gelegen bestaande dakvlak;
        - de daklengte dient ten minste 0,8 m te bedragen;
    - 5.indien in de bestaande situatie op het betreffende bouwblok reeds nokverhogingen aanwezig zijn; in afwijking van het bepaalde in sub 4 mag dwarsprofiel met een afwijkende maatvoering worden gerealiseerd welke aansluit op de reeds aanwezige nokverhoging(en);
- b.het bepaalde in lid **23.2** voor de bouw van dakopbouwen, anders dan zoals bedoeld in **23.3.1** onder a, met dien verstande dat:
    - 1.het een dakopbouw betreft op een dak waarvan de hellingshoek kleiner is dan 30° op grondgebonden woningen in rijen van drie woningen of meer, dan wel;
    - 2.het een dakopbouw betreft ter vervanging van de bestaande dakopbouw mits de maatvoering niet wordt gewijzigd;
    - 3.geen afbreuk wordt gedaan aan het bestaande straatprofiel en/of cultuurhistorische waarden.
- c.het bepaalde in lid **23.2.4** onder b sub 5 voor het realiseren van een dakhelling die enigszins afwijkt van de dakhelling van de bestaande uit- en aanbouw mits de effecten daarvan op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te verwaarlozen zijn;
- d.het bepaalde in lid **23.2.5** onder a sub 3 voor de bouw van kappen op vrijstaande bijgebouwen met een dakhelling van maximaal 50º, en een goothoogte van maximaal 3 m;
- e.het bepaalde in lid **23.2.5** onder a sub 3 voor de bouw van kappen op aanbouwen bij dijkwoningen met een dakhelling van maximaal 50º, en een goothoogte van maximaal 3 m;
- f.het bepaalde in lid **23.2.5** onder a sub 2 voor de bouw van een dakterras op een aan- of uitbouw van een woning met dien verstande dat:
    - 1.de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
    - 2.geen onenvenredige aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
    - 3.het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

23.3.2

De in lid 23.3.1 genoemde omgevingsvergunningen voor afwijken kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a.het samenhangende straat- en bebouwingsbeeld;
- b.de woonsituatie;
- c.de verkeersveiligheid;
- d.de sociale veiligheid;
- e.de milieusituatie;
- f.de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1

Ten aanzien van het gebruik geldt het bepaalde in lid 23.1.

23.4.2

Binnen de bestemming is de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a.de voor beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 45 m^2;
- b.er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c.detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d.er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e.er mag geen gebruik worden gemaakt van reclame-uitingen;

- f.het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel.

23.4.3

Onverminderd het bepaalde in lid 23.1 is het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' voor sanitaire voorzieningen toegestaan.

23.4.4

Onverminderd het bepaalde in lid 23.1 is het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte in strijd met het plan.

23.4.5

Onverminderd het bepaalde in lid 23.1 is het gebruik van de daar bedoelde gronden voor een seksinrichting in strijd met het plan.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 23.4.2 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

- a.de voor bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 30% per woning bedragen, tot een maximum van 75 m^2;
- b.er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c.detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, en horeca zijn niet toegestaan;
- d.er mag geen milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e.het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de bestemming functieaanduidingen toevoegen of schrappen waarbij geldt dat:

- a.geen onevenredige hinder voor de woonomgeving mag ontstaan;
- b.functiewisselingen naar detailhandel, horeca of bedrijven alleen zijn toegestaan als binnen het plangebied geen toename plaatsvindt van het aantal bestaande vestigingen van detailhandel, horeca of bedrijven;
- c.een functiewisseling alleen is toegestaan indien op het betreffende perceel van oudsher een dergelijke functie aanwezig was, dan wel dat de functiewisseling wenselijk wordt geacht in verband met het voorzieningenaanbod in de wijk;
- d.voorzien wordt in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

4.1.2 Voorrang van dubbelbestemming

Indien de belangen van de in artikel 4 lid 1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming, dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat/Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas/Leiding - Brandstof;
3. Waarde - Archeologie 1/Waarde - Archeologie 2/Waarde - Archeologie 3/Waarde - Archeologie 4/Waarde - Archeologie 5/Waarde - Ecologie/Waarde - Landschap/Leiding - Water/Leiding - Riool.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 4 lid 1.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd;

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in artikel 4 lid 1.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd, mits:

    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn; of,
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningsvrij op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen worden gebouwd; of,
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 0 m onder het maaiveld; of,

4. een planomvang hebben kleiner dan 30 m^2.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, anders dan de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4 lid 2 sub b, met dien verstande dat:

   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied; of,

   2. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een omgevingsvergunning voor afwijken in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

b. Bij de afweging van de omgevingsvergunning voor afwijken geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:

   1. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

   2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de omgevingsvergunning voor afwijken te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige;

c. in afwijking van het bepaalde artikel 4 lid 3 sub a en artikel 4 lid 3 sub b kan de omgevingsvergunning voor afwijken worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 4 is verleend; het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 4 lid 1.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, van burgemeester en wethouders:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

b. het bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

c. het uitvoeren van grondbewerkingen;

d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;

h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

4.4.2 Uitzondering

Het in artikel 4 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig zijn;

b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen die gericht zijn op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het plan;

c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn, zoals werken en werkzaamheden die niet dieper dan 0 cm onder het maaiveld plaatsvinden en een omvang hebben kleiner dan 30 m^2;

d. het werken of werkzaamheden betreffen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.4.3 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 wordt slechts verleend indien is gebleken dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden in de gronden.

4.4.4 Regels omgevingsvergunning

Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;

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 burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan

worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.6 Advies archeologisch deskundige

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

4.4.7 Meldingsplicht

Aangetroffen archeologische waarden dienen te worden gemeld aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders informeren vervolgens de Rijksdienst Voor Archeologisch, Cultuurlandschap en Monumenten in de provincie Zuid-Holland.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat:

a. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

b. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt gewijzigd naar de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een archeologische vindplaats;

c. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt gewijzigd naar de bestemming Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 of Waarde - Archeologie 5, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een veranderde archeologische verwachtingswaarde;

d. de maatvoering als bedoeld in artikel 4 lid 2 en artikel 4 lid 4.2 kan worden gewijzigd na vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

6.1.2 Voorrang van dubbelbestemming

Indien de belangen van de in artikel 6 lid 1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming, dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat/Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Gas/Leiding - Brandstof;
3. Waarde - Archeologie 1/Waarde - Archeologie 2/Waarde - Archeologie 3/Waarde - Archeologie 4/Waarde - Archeologie 5/Waarde - Ecologie/Waarde - Landschap/Leiding - Water/Leiding - Riool.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 6 lid 1.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd;

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen op de in artikel 6 lid 1.1 bedoelde gronden bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd, mits:

    1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn; of,
    2. het bouwwerken betreffen die vergunningsvrij op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen worden gebouwd; of,
    3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld; of,

4. een planomvang hebben kleiner dan 500 m^2.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, anders dan de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6 lid 2 sub b, met dien verstande dat:

    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied; of,

    2. een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een omgevingsvergunning voor afwijken in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

b. Bij de afweging van de omgevingsvergunning voor afwijken geven burgemeester en wethouders toepassing aan de volgende criteria:

    1. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient in het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

    2. burgemeester en wethouders winnen alvorens de omgevingsvergunning voor afwijken te verlenen advies in bij een archeologisch deskundige.

c. in afwijking van het bepaalde artikel 6 lid 3 sub a en artikel 6 lid 3 sub b kan de omgevingsvergunning voor afwijken worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 4 is verleend; het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen blijft onverminderd van toepassing.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in artikel 6 lid 1.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, van burgemeester en wethouders:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

b. het bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

c. het uitvoeren van grondbewerkingen;

d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden en of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;

h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzondering

Het in artikel 6 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig zijn;

b. het normale onderhoudswerkzaamheden betreffen die gericht zijn op en noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het plan;

c. het andere werken en werkzaamheden betreffen die uit oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van ondergeschikte betekenis

zijn, zoals werken en werkzaamheden die niet dieper dan 0,5 m onder het maaiveld plaatsvinden en een omvang hebben kleiner dan 500 m^2;

d. het werken of werkzaamheden betreffen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.4.3 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 wordt slechts verleend indien is gebleken dat de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden in de gronden.

6.4.4 Regels omgevingsvergunning

Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen, indien aan de orde;

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 burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4.5 Rapportage

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.6 Advies archeologisch deskundige

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

6.4.7 Meldingsplicht

Aangetroffen archeologische waarden dienen te worden gemeld aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders informeren vervolgens de Rijksdienst Voor Archeologisch, Cultuurlandschap en Monumenten in de provincie Zuid-Holland.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat:

a. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 4 wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

b. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 4 wordt gewijzigd naar de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een archeologische vindplaats;

c. aan de gronden de bestemming Waarde - Archeologie 4 wordt gewijzigd naar de bestemming Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 of Waarde - Archeologie 5, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er sprake is van een veranderde archeologische verwachtingswaarde;

d. de maatvoering als bedoeld in artikel 6 lid 2 en artikel 6 lid 4.2 kan worden gewijzigd na vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid.