

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing	7
Artikel 4 Tuin-2	9
Artikel 5 Verkeer	11
Artikel 6 Wonen	12
Artikel 7 Wonen - 2	14
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 9 Waarde - Archeologie 3	20
3 Algemene regels	24
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 11 Algemene bouwregels	25
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 14 Overige regels	28
4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 15 Overgangsrecht	29
Artikel 16 Slotregel	30
Bijlagen:	
Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan	

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan "Kwaalburg 2 Alphen" van de gemeente Alphen-Chaam.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.BPKwaalburg2-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.6 Aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.7 Afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 Archeologische verwachtingswaarden

gronden met middelhoge tot hoge verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen.

1.9 Archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.10 Bebouwing

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

1.11 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 Bestaande situatie

- a. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- b. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.15 Bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (de woning), dat qua afmeting en/of in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Overkappingen worden aangemerkt als bijgebouw.

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwlaag of verdieping(slaag)

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering.

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 Bouwvlak

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

1.21 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 Dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in het geval van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai) of 35 dB(A) (in geval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.25 Functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.26 Gebouw

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

1.27 Gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

1.28 Hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

1.29 Hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bedoeld is.

1.30 Hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat een woning te allen tijde als het hoofdgebouw wordt aangemerkt.

1.31 Kelder

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.32 Kleinschalig logeren

kleinschalige recreatieve activiteiten waarbij niet meer dan 25 kampeermiddelen aan de orde zijn, zoals kamperen bij de boer, in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober van enig kalenderjaar.

1.33 Mantelzorg

het op basis van een indicatie, verstrekt door een daartoe deskundige instantie, bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.34 Milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, Den Haag 2009.

1.35 Perceelsgrens

de begrenzing of afbakening van een specifiek kadastraal perceel, hier gelijk te stellen met een begrenzing van het eigendom op een dergelijk perceel.

1.36 Permanente bewoning

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als hoofdverblijf.

1.37 Ruimtelijke eenheid

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.38 Schuilgelegenheid

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

1.39 Schuurwoning

Een schuurwoning, zoals omschreven en verbeeld in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

1.40 Seksinrichting

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

1.41 Voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.42 Voorkeursgrenswaarde

de toelaatbare waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

1.43 Waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.44 Werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.45 Wet geluidhinder

wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.46 Woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 De afstand tot de weg

de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

2.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 Het bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.5 De breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

2.6 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 De inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 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.

2.10 De bouwhoogte van een windmolen

vanaf het peil tot en met de as van de molen.

2.11 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen - Landschappelijke inpassing](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap;
- b. onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze regels verstaan het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
- c. het houden van hobbydieren;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. onverharde fiets- en wandelpaden;
- f. extensief dag recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen moeten als open constructie worden opgericht.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [lid 3.2](#) voor het bouwen van maximaal één schuilgelegenheid voor hobbydieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De hoogte van de schuilgelegenheid mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. De oppervlakte van de schuilgelegenheid mag maximaal 30 m² bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. het realiseren van parkeerplaatsen;
- b. het gebruik als kampeerterrein;
- c. buitenopslag;
- d. het lozen en/of opslaan van stoffen.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen van houtgewas wat niet overeenkomt met de duurzame ontwikkeling of instandhouding van de bij de bestemming behorende landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;

- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- e. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het aanbrengen van voorzieningen van geringe omvang ten behoeve van extensieve recreatie;
- g. het aanbrengen van halfverhardingen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in [lid 3.5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming, als afzetten, knotten, dunnen, waarbij de in [lid 3.5.1 sub a](#) genoemde waarden duurzaam worden veiliggesteld;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 3.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de landschappelijke waarden van de landschapselementen.

Artikel 4 Tuin-2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin-2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;

met de daarbij behorende:

- c. in- en uitritten;
- d. ontsluitingswegen en -paden;
- e. waterpartijen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in [lid 4.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming '[Wonen - 2](#)' gebouwd worden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
terreinafscheidingen	1 meter
pergola's	2,5 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1,5 meter

4.3 Nadere eisen

Bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- e. de milieukwaliteit;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- i. het woon- en leefklimaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik van gronden

Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan, het opgeslagen houden of (laten) bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen,

- behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het opslaan, het opgeslagen houden, (laten) storten of (laten) lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - c. het opslaan, het opgeslagen houden, (laten) storten of (laten) lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

4.4.2 Geen strijdig gebruik van gronden en bouwwerken

Het bepaalde in [lid 4.4.1](#) sub a en sub b is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden en gebouwen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- b. de bouwhoogte en oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter en 6 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 sub a voor het bouwen en palen, masten en portalen met een hogere hoogte tot maximaal 15 meter, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 5.2.2 sub b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot 6 meter en een grotere oppervlakte tot 12 m², mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- d. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ dan mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.

6.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen per toegestane woning:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per toegestane woning; indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² dan mag de bestaande oppervlakte niet worden uitgebreid;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [lid 7.2.3 sub b](#) voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot 6 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven met milieucategorie 1 die zijn genoemd in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. de activiteit moet uitgeoefend worden door de hoofdbewoner.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een schuurwoning;
- b. kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- d. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen, niet zijnde erf.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van één schuurwoning toegestaan;
- b. schuurwoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

7.2.2 Woningen

Voor het bouwen van schuurwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de schuurwoning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.4 Bouwregel met betrekking tot geluidhinder

- a. het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder, waarvan de gevel(delen) of gevels zijn gelegen binnen een geluidszone van een weg of spoorweg als bedoeld in de Wet geluidhinder, is uitsluitend toegestaan indien de gevel(delen) of gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door het treffen van (afschermende) maatregelen, de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, en is verzekerd dat uit het akoestisch onderzoek volgende maatregelen worden getroffen en in stand gehouden, of;
 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere grenswaarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, en is verzekerd dat uit het akoestisch onderzoek volgende maatregelen worden getroffen en in stand gehouden;
- b. het bouwen van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan als deze uit niet meer dan één dove gevel bestaan;
- c. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen die worden gebouwd met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde, met dien verstande dat minimaal één verblijfsruimte aan deze geluidluwe zijde dient te worden gesitueerd;

- d. woningen of andere geluidgevoelige gebouwen waarvoor hogere grenswaarden zijn vastgesteld van meer dan 53 dB (wegverkeer) of meer dan 55 dB (railverkeer) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moeten worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde, met dien verstande dat minimaal één verblijfsruimte aan deze geluidluwe zijde dient te worden gesitueerd.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

- a. de beeldkwaliteit van het toekomstig plangebied op basis van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming '[Wonen - 2](#)' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven met milieucategorie 1 die zijn genoemd in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. detailhandel is niet toegestaan;
- f. de activiteit moet uitgeoefend worden door de hoofdbewoner.

7.4.2 Voorwaardelijke sloopverplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming '[Wonen - 2](#)' is uitsluitend toegestaan indien het oppervlakte aan (agrarische) bedrijfsbebouwing (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen) met een oppervlakte van totaal 4.155 m², is gesloopt, maximaal na 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming '[Wonen - 2](#)' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in [lid 3.1 sub b](#), overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels, maximaal na 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting asbestonderzoek

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming '[Wonen - 2](#)' is uitsluitend toegestaan nadat een asbestonderzoek naar asbest in de bodem (conform NEN 5707) is uitgevoerd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken van bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 8.2 sub a](#), voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie; deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie; hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht;
- d. bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

8.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA); indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

8.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

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

8.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter;
- d. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter;
- e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie die in het bezit is van een door het bevoegde gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in [lid 8.4.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. op basis van inventariserende en/of definitief archeologisch onderzoek, conform KNA en goedgekeurd door de gemeente Alphen-Chaam, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

8.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen in de op oppervlakte en diepte meer bedraagt dan 100 m² en niet dieper gaat dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleidt door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf dat daarvoor gecertificeerd is); hiervoor is een door de door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, zijn de Regioarcheoloog, van) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

8.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie; deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie; hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht;
- d. bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

8.4.5 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in [lid 8.4.4 sub c](#), wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter over een oppervlakte groter dan 500 m²;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 500 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken van bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 9.2 sub a](#), voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
- d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
- e. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
- f. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie; deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie; hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht;
- g. bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

9.3.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA); indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

9.3.3 Advies

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

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

9.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter;
- d. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter;
- e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie die in het bezit is van een door het bevoegde gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in [lid 9.4.1](#) is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. op basis van inventariserende en/of definitief archeologisch onderzoek, conform KNA en goedgekeurd door de gemeente Alphen-Chaam, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

9.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen in de op oppervlakte en diepte meer bedraagt dan 500 m² en niet dieper gaat dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleidt door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf dat daarvoor gecertificeerd is); hiervoor is een door de door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, zijn de Regioarcheoloog, van) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

9.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 9.4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord; indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag; indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie; deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie; hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht;
- d. bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam.

9.4.5 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in [lid 9.4.4 sub c](#), wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruiken en/of laten gebruiken van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

12.2 Afwijking mantelzorg

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in [lid 12.1 sub b](#) en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- b. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.3 Parkeren

Tenzij in Hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van:
 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het bouwen van een gebouw; of
 2. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan; dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019', als vastgesteld op 14 maart 2019.
- b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. indien:
 1. het voldoen aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat wordt voldaan aan de regels voor maatwerk (onthefing) zoals neergelegd in de onder a. bedoelde nota parkeernormen;
- c. indien het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. of de regels voor maatwerk (onthefing) als bedoeld onder b. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan worden gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
- d. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient aldus in stand te worden gehouden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden een omgevingsvergunning verlenen:

- a. van de bestemmingsregels en voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- b. van de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter zal bedragen;
- c. van de bestemmingsregels ten aanzien van het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar per perceel/kavel en een duur van niet meer dan 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- d. van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van civieltechnische/cultuurtechnische kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Overige wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a 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.

15.2 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 de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Kwaalburg 2 Alphen".