



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Energie landgoed Wells Meer

Gemeente Bergen

Datum: 9 februari 2021

Projectnummer: 190144

ID: NL.IMRO.0893.BP20005ELWMWEL-VA01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Bos	16
Artikel 5	Energielandgoed	18
Artikel 6	Natuur	22
Artikel 7	Tuin	24
Artikel 8	Verkeer	25
Artikel 9	Wonen	26
Artikel 10	Waarde - Archeologie hoog	29
Artikel 11	Waarde - Archeologie middelhoog	34
Artikel 12	Waarde - Zone Natuurbeek	38
3	Algemene regels	40
Artikel 13	Anti-dubbelregel	40
Artikel 14	Algemene bouwregels	40
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 19	Algemene procedureregels	44
Artikel 20	Overige regels	44
4	Overgangs- en slotregels	47
Artikel 21	Overgangsrecht	47
Artikel 22	Slotregel	47

Bijlagen

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2: Keuzemenu ontwerpprincipes
- Bijlage 3: LIP Wezerweg 16a
- Bijlage 4a: Kaart Cultuurhistorische waarden
- Bijlage 4b1: Tabel Cultuurhistorische waarden
- Bijlage 4b2: Tabel Cultuurhistorische waarden geomorfologie
- Bijlage 5: Kaart Landschappelijke waarden
- Bijlage 6: Compensatieplan

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

het bestemmingsplan Energielandgoed Wells Meer met identificatienummer NL.IMRO.0893.BP20005ELWMWEL-VA01 van de gemeente Bergen.

1.2 **bestemmingsplan**

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

1.3 **aanduiding**

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

1.4 **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aangebouwd bijbehorend bouwwerk**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 **aan het energielandgoed verbonden bedrijven**

bedrijven die verbonden zijn aan de duurzame energiesector en noodzakelijker- of logischerwijs op het energielandgoed gevestigd dienen te zijn;

1.7 **aan-huis-verbonden bedrijf**

het door de bewoner van de (bedrijfs)woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.8 **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 (bedrijfs)woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.9 **afhankelijke woonruimte**

een (aangebouwd) bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

- 1.10 archeologische waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).
- 1.11 archeologische verwachting**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).
- 1.12 archeologisch onderzoek**
een onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een certificaat ex artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm van de Nederlandse Archeologie (KNA). Een archeologisch onderzoek is slechts afgerond zodra een archeologisch rapport ter goedkeuring aan de gemeente kan worden overlegd.
- 1.13 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.14 bebouwingspercentage**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak, aanduidingsvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd door gebouwen en overkappingen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.15 bedrijf**
elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze regels eveneens als bedrijf aangemerkt.
- 1.16 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.
- 1.17 beperkt kwetsbaar object**
beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- 1.18 bestaand**
a t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd op grond van een bouwvergunning of omgevingsvergunning;
b t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- 1.19 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.20 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 *bijbehorend bouwwerk*

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

1.22 *bos*

een grondoppervlakte waarvan bomen en houtachtige struiken de belangrijkste structuur uitmaken, waartoe een eigen flora en fauna behoort, en die verder als levensgemeenschap gekarakteriseerd wordt door bestendigheid, wederzijdse beïnvloeding en inwerking op de omgeving.

1.23 *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.

1.24 *bouwperceel*

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

1.25 *bouwperceelsgrens*

een grens van een bouwperceel.

1.26 *bouwwlak*

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

1.27 *bouwwerk*

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

1.28 *cultuurhistorische waarde*

de aan een bouwwerk en/of gebied of beplanting toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van gronden en gebouwen, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegenpatronen of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan:

- a de stedenbouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- b de landschapswaarden, natuurlijke waarden, aardkundige waarden of historisch-geografische waarden.

1.29 *detailhandel*

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

- 1.30 erf**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.
- 1.31 extensieve (dag)recreatie**
recreatief (mede)gebruik van gronden, bijvoorbeeld: wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en paardrijden.
- 1.32 extensief recreatief medegebruik**
recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen, vissen en fietsen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeer-voorzieningen, bankjes, of een loopbrug.
- 1.33 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.34 (geluids)gevoelige functies**
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als (geluids- en/of voor slagschaduw) gevoelig object wordt aangemerkt;
- 1.35 (geluids)gevoelige objecten**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere (geluids- en/of voor slagschaduw) gevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.
- 1.36 geluidwerende voorziening**
geluidsreducerende constructie of bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerken of constructies.
- 1.37 geomorfologische waarden**
landschappelijke waarden, die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van de grond en die herkenbaar zijn in het bodemreliëf.
- 1.38 groenvoorziening**
ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, bermen, erfbeplantingen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.
- 1.39 herbouw**
het oprichten van bebouwing op een bouwperceel waar op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bebouwing van dezelfde bestemming als de op te richten bebouwing aanwezig was.
- 1.40 hoofdgebouw**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer

panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 houtsingel

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol lijnvormig landschapselement bestaande uit inheemse boom- en struikbeplanting, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelsscheiding.

1.42 houtwal

cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol lijnvormig landschapselement bestaande uit een wallichaam van enkele meters breed voorzien van een inheemse boom- en struikbeplanting, waarvan bomen het hoofdbestanddeel vormen, al dan niet dienende ter eigendomsmarkering en/of perceelsscheiding.

1.43 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.44 hydrologisch neutrale ontwikkeling

ontwikkeling waarbij maatregelen worden getroffen zodat deze geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit betekent in ieder geval dat in de nieuwe situatie geen hemelwater wordt afgevoerd, maar dat dit lokaal wordt geïnfiltreerd en/of gebruikt.

1.45 inkoopstation

afzonderlijke technische ruimte waar toelevering van zonne-energie of windenergie vanaf het zonnepark, zonnenveld of windturbine op het openbaar net plaatsvindt.

1.46 inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 1.1, vierde lid van de Wet milieubeheer.

1.47 inrichtingsplan

een plan, bestaande uit één of meer kaartbeelden, indien nodig vergezeld van een toelichtende tekst, waarin de landschappelijke inpassing en, voor zover vereist, de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in relatie tot de nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden.

1.48 karakteristiek

herkenbaar, markant, wegens schoonheid of cultuurhistorische waarde van belang.

1.49 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, picknickplaatsen, informatieborden en banken.

1.50 kunstwerk

een overig bouwwerk ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.51 kwaliteitscommissie

De commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatie- maatregelen. Een en ander zoals vastgelegd in de Bouwverordening.

1.52 kwetsbaar object

kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.53 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur. De volgende (landschaps)elementen maken hier in elk geval deel van uit: houtsingels, houtwallen, laanbeplantingen, oude akkers en monumentale, beeldbepalende bomen.

1.54 landschappelijke inpassing

inpassing in het omringende landschap door bij de situering van bebouwing in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

1.55 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.56 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd.

1.57 natuurlijke waarden

waarden in verband met de aanwezigheid van of potentiële mogelijkheden voor bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid, zeldzaamheid, natuurlijkheid, ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.58 natuurgebied

een gebied met opvallende eigenschappen als het gaat om flora, fauna, geologische of landschappelijke gesteldheid, zoals tot uiting komt in een grote uitgestrektheid of biodiversiteit. Voorbeelden zijn beschermde landschappen en nationale parken.

1.59 nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport, de telecommunicatie, het transport van drinkwater en afvalwater en daarmee vergelijkbare voorzieningen, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuis en een verdeelstation.

- 1.60 opslag**
het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel.
- 1.61 onderbouw**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven straatpeil is gelegen.
- 1.62 ondergeschikte horeca**
horeca die als activiteit naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.
- 1.63 ondergronds bouwwerk**
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.
- 1.64 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden**
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.
- 1.65 overkapping**
een overig bouwwerk omsloten door maximaal drie wanden waarvan maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.
- 1.66 overig bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enig omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.67 pand**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.68 peil**
a voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de kruinstrook van die weg;
b in andere gevallen en voor overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c voor stacaravans: de bovenzijde beganegrondvloer.
- 1.69 permanente bewoning**
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.
- 1.70 reliëf**
afwisseling van hoogten en laagten in het landschap ontstaan door natuurlijke processen, in de vorm van steilranden, terraswanden, kliffen, stootoevers, steilwanden, rivierduinen en dergelijke.
- 1.71 risicovolle inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

- 1.72 rotor**
het samenstel van rotorbladen en hub (neus) van een windturbine.
- 1.73 ruimtelijke kwaliteitsverbetering**
verbetering van de kwaliteit van het buitengebied als tegenprestatie voor een ruimtelijke ontwikkeling, die verder gaat dan een landschappelijke inpassing van die ruimtelijke ontwikkeling, door het treffen van fysieke maatregelen die de stedenbouwkundige, landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of recreatieve waarden van het buitengebied versterken, waaronder de aanleg van natuur, de aanleg of het herstel van landschapselementen, de renovatie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de sloop van bebouwing en het verwijderen van verharding.
- 1.74 risicovolle inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.75 schakelkasten en transformatoren**
Bouwwerk behorend bij een windturbine ten behoeve van het transporteren van elektriciteit, evenals de mogelijkheid om elektriciteit te transformeren naar een ander spanningsniveau.
- 1.76 schuilgelegenheid**
een overdekte ruimte die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn.
- 1.77 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 seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.78 tuin**
niet bebouwde grond, die is ingericht met planten zoals gras, bloemen, struiken en bomen en waarvan de volgende voorzieningen deel kunnen uitmaken: paden, verhardingen, vijvers, sloten en parkeervoorzieningen.
- 1.79 voorerf**
het gedeelte van het erf wat is gelegen voor de voorgrens van het hoofdgebouw en wat grenst aan dan wel zich oriënteert op openbaar gebied.
- 1.80 voorgevel**
de naar de weg gekeerde, en op de weg georiënteerde zijde van een gebouw.

- 1.81 voorgevelrooilijn**
de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden langs de voorgevel van het hoofgebouw.
- 1.82 waterbassin**
een voorziening, al dan niet een bouwwerk zijnde, ten behoeve van de opslag of buffering van water.
- 1.83 waterhuishoudkundige voorzieningen**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwten, infiltratievoorzieningen, gemalen, en inlaten.
- 1.84 waterstaatkundige voorzieningen**
werken, waaronder begrepen kunstwerken, die verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, en remmingswerken.
- 1.85 windturbine**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht.
- 1.86 wonen**
een permanente verblijfplaats ten behoeve van de huisvesting van een huishouden in een woning.
- 1.87 woning**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- 1.88 zonnepaneel**
een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.
- 1.89 zonnepark**
gronden die extensief zijn ingericht met zonnepanelen op een constructie, met bijbehorende voorzieningen.
- 1.90 zonneveld**
gronden die intensief zijn ingericht met zonnepanelen op een constructie, met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

- 2.1 afstand tot de zijdelingse bouw perceelgrens**
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.
- 2.2 ashoogte van een windturbine**
vanaf het peil tot het middelpunt van de as van de wieken.

- 2.3 *bouwhoogte van een bouwwerk***
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.4 *bouwhoogte van een windturbine***
– horizontale as-turbine: de som van de mastlengte (=ashoogte) en de ‘straal’ (=diameter x 0,5) van de rotor;
– verticale as-turbine: de som van de mastlengte (=ashoogte) en de rotorhoogte.
- 2.5 *dakhelling***
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 *goothoogte van een bouwwerk***
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.7 *inhoud van een bouwwerk***
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8 *lengte, breedte en diepte van een bouwwerk***
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren).
- 2.9 *ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk***
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- 2.10 *oppervlakte van een bouwwerk***
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.11 *tiphoogte van een windturbine***
vanaf het peil tot het uiteinde van het bovenste verticaal staande rotorblad.
- 2.12 *rotordiameter (breedte windturbine)***
twee keer de lengte van een rotorblad.
- 2.13 *ondergeschikte bouwdelen***
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b agrarisch grondgebruik;
- c beweiden van grasland;
- d extensief (dag)recreatief medegebruik;
- e groenvoorzieningen en water;
- f paden en wegen;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h landschappelijke inpassing en instandhouding voor de locatie Wezerweg 16a overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Algemeen

Bedrijfsgebouwen, overkappingen ten dienste van agrarische bedrijven, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, silo's en platen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Veldschuren en schuilgelegenheden

Voor het bouwen van veldschuren en schuilgelegenheden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering gelden de volgende regels:

- a de oppervlakte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m² per agrarisch bedrijf;
- b de afstand van de bouwwerken tot de gronden met de bestemming 'Verkeer' dient ten minste 25 m te bedragen in geval van provinciale wegen;
- c de goothoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d de bouwhoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e de bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a tegenprestaties gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit;
- b de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- c de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- d voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

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

3.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 3.1 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 van burgemeester en wethouders:

- a het dempen, graven en vergraven van watergangen en het aanleggen van dammen en bruggen;
- b het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d het aanleggen van waterbassins en mestbassins voor zover deze niet zijn aan te merken als bouwwerken;
- e het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding het plan legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.4.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige waarde van het gebied;
- b er tevens vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn;
- c en voor zover de uit te voeren werkzaamheden plaatsvinden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 5 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden, waarbij tevens wordt voldaan aan artikel 20.2.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Bos

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Bos' onder de voorwaarden dat:

- a agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering en in hun ontwikkelmogelijkheden;
- b de wijziging alleen geschiedt bij vrijwillige medewerking van de desbetreffende grondeigenaren.

3.5.2 Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen in de bestemming 'Natuur' onder de voorwaarden dat:

- a agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering en in hun ontwikkelmogelijkheden;
- b de wijziging alleen geschiedt bij vrijwillige medewerking van de desbetreffende grondeigenaren.

Artikel 4 **Bos**

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bosgebied;
- b houtteelt;
- c extensief recreatief medegebruik;
- d paden en wegen;
- e groenvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen niet zijn toegestaan.

4.2.2 Overige bouwwerken

Het bouwen van overige bouwwerken is niet toegestaan.

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

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 4.1 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 van burgemeester en wethouders:

- a het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- d het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- e het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- f het dempen, graven en vergraven van watergangen en het aanleggen van dammen en bruggen.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;

- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding het plan legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e werken en/of werkzaamheden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

4.3.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige waarde van het gebied;
- b er tevens vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn;
- c en voor zover de uit te voeren werkzaamheden plaatsvinden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 5 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden, waarbij tevens wordt voldaan aan artikel 20.2.

Artikel 5 **Energielandgoed**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

5.1.1 Algemeen

De voor 'Energielandgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a zonnevelden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnevelden' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - innovatieve zone';
 - b zonneparken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - innovatieve zone';
 - c windturbines, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' per aanduiding maximaal één windturbine is toegestaan;
 - d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - innovatieve zone' tevens voor een ontsluitingsweg;
 - e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bezoekerscentrum':
 - 1 een bezoekerscentrum met recreatieve educatieve voorzieningen;
 - 2 ondergeschikte horeca;
 - f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw':
 - 1 een bedrijfsverzamelgebouw uitsluitend ten behoeve van aan het energielandgoed verbonden bedrijven uit milieucategorie 1 en/of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 - 2 ondergeschikte horeca;
- alsmede bestemd voor:
- g onderhoudswegen;
 - h opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;
 - i parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - j nutsvoorzieningen met een transformatorvermogen van maximaal 100 MVA, zoals inkoopstations, transformatorhuisjes, kabels en leidingen en hekwerken;
 - k masten ten behoeve van bewakingscamera's;
 - l recreatief medegebruik;
 - m waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n waterlopen en waterpartijen;
 - o groenvoorzieningen;
 - p wandel- en fietspaden.

5.2 **Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - 1 de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot geluidsgevoelige objecten minimaal 50 m bedraagt.

- b andere gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bezoekerscentrum' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' met dien verstande dat:
- 1 de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bezoekerscentrum' in totaal niet meer dan 1.300 m² bedraagt;
 - 2 aanvullend op het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bezoekerscentrum' de bestaande bebouwing toegestaan;
 - 3 het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' mag niet meer bedragen dan 25% ten opzichte van het aanduidingsvlak;
 - 4 de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bezoekerscentrum' niet meer dan 10 m bedraagt;
 - 5 de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' niet meer dan 7,5 m bedraagt.

5.2.2 Windturbines

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a de voet van een windturbine moet worden geplaatst in het midden van de aanduiding 'windturbine' ter plaatse van de Rijksdriehoekskoördinaten '206280, 398184', '207030, 398184', '206280, 397434' en/of '207030, 397434';
- b de breedte (rotordiameter) van een windturbine mag de grens van de aanduiding 'windturbine' niet overschrijden en mag niet meer bedragen dan 170 m;
- c de ashoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 165 m;
- d de tiphoogte van een windturbine mag niet meer bedragen dan 250 m.

5.2.3 Windturbines voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een windturbine kan alleen worden verleend onder voorwaarde dat minimaal 10 weken voorafgaand aan de start van de bouw van de windturbine een positief advies wordt verkregen van het Ministerie van Defensie. Een positief advies wordt verleend zodra vaststaat dat de turbine niet leidt tot onaanvaardbare radarverstoring.

5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a zonnepanelen:
 - 1 het bebouwingspercentage van zonnepanelen met constructie mag niet meer bedragen dan:
 - 75% ten opzichte van het bestemmingsvlak;
 - 80% ten opzichte van het aanduidingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - innovatieve zone';
 - 25% ten opzichte van het aanduidingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';
 - 2 de bouwhoogte van zonnepanelen met constructie mag niet meer bedragen dan:
 - 1.60 m;
 - 2,5 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte zonnepanelen';

- 10 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - innovatieve zone';
- 3 de afstand tussen de onderkant van zonnepanelen en het aansluitende afge-
werkte maaiveld ter plaatse mag niet minder bedragen dan 0,6 m;
- 4 de afstand van zonnepanelen tot geluidsgevoelige objecten mag niet minder
bedragen dan 25 m;
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - 1 de bouwhoogte van masten ten behoeve van bewakingscamera's en verlichting
15 m;
 - 2 de bouwhoogte van nutsvoorzieningen zoals inkoopstations mag niet meer be-
dragen dan 3,5 m;
 - 3 de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 4 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer
bedragen dan 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt verstaan:

- a het binnen een afstand van 250 m vanuit de as van een windturbine gebruiken van
gronden en gebouwen voor kwetsbare objecten;
- b het binnen de breedte van een windturbine gebruiken van gronden en gebouwen
voor beperkt kwetsbare objecten;
- c het binnen de breedte van een windturbine gebruiken van gronden voor wegen,
met uitzondering van onderhoudswegen;
- d agrarisch medegebruik, beweiding en bemesting.

5.3.2 Windturbines

- a het geluidsniveau op geluidsgevoelige functies en objecten veroorzaakt door alle
windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag niet meer bedragen
dan $L_{den} = 47$ dB en $L_{night} = 41$ dB;
- b de maximale slagschaduwduur op gevoelige functies en objecten veroorzaakt door
alle windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag niet bedragen
dan 6 uur per jaar.

5.3.3 Verkeersbewegingen

Het Energielandgoed mag jaarlijks door maximaal 15.000 auto's met een verbran-
dingsmotor bezocht worden. Hierbij geldt dat een bus met een verbrandingsmotor ge-
lijk gesteld wordt aan 3 auto's.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Externe veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het be-
paalde in lid 5.3.1 onder a t/m c ten behoeve van het gebruiken van gronden en ge-
bouwen voor (beperkt) kwetsbare objecten en/of wegen overeenkomstig de bestem-
ming 'Energielandgoed', onder de voorwaarden dat ter plaatse een aanvaardbaar
woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

5.4.2 Agrarisch medegebruik, beweiding en bemesting

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 onder d ten behoeve van het gebruiken van gronden voor agrarisch medegebruik, beweiding en bemesting, onder de voorwaarden dat:

- a de stikstofemissie in de eerste 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet meer bedraagt dan 3,9 kg stikstof per hectare per 5 jaar;
- b de stikstofemissie na een periode van 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet meer bedraagt dan 6,5 kg stikstof per hectare per 5 jaar.

5.4.3 Milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 onder f voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarde dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan.

Artikel 6 **Natuur**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

6.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a natuurgebieden;
- b bosgebied;
- c behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuurwaarden, in samenhang met de waterhuishouding;
- d extensief recreatief medegebruik;
- e bestaand agrarisch gebruik;
- f groenvoorzieningen;
- g water;
- h paden en wegen;
- i behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 4a bij deze regels opgenomen Kaart Cultuurhistorische waarden en omschreven in de in de bijlagen 4b1 en 4b2 bij deze regels opgenomen Tabel Cultuurhistorische waarden, waarbij het bepaalde in artikel 20.1 van toepassing is;
- j behoud en herstel van elementen met landschappelijke waarde zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 5 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden, waarbij het bepaalde in artikel 20.2 van toepassing is.

6.1.2 Specifieke vorm van natuur - schaapskooi

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi' zijn de in lid 6.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een schaapskooi.

6.2 **Bouwregels**

Ten aanzien van de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - schaapskooi' een gebouw toegestaan waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de bouw van overige bouwwerken is niet toegestaan.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder a ten behoeve van het realiseren van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en/of bouwwerken ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, onder de voorwaarden dat:

- a de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b de natuurlijke waarden in de omgeving niet mogen worden aangetast.

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

6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 6.1 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 van burgemeester en wethouders:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- d het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- f het dempen, graven en vergraven van watergangen en het aanleggen van dammen en bruggen.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding het plan legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e werken en/of werkzaamheden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik; mits de werken en/of werkzaamheden hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

6.4.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde dan wel de waterstaatkundige waarde van het gebied;
- b er tevens vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn;
- c en voor zover de uit te voeren werkzaamheden plaatsvinden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 5 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden, waarbij tevens wordt voldaan aan artikel 20.2.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a beplanting zoals gras, bloemen, struiken en bomen;
- b paden en verhardingen;
- c parkeervoorzieningen;
- d vijvers en sloten.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden geldt dat:

- a gebouwen en overige bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen;
- b voet- en fietspaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d bermen en groenvoorzieningen;
- e water;
- f geluidwerende voorzieningen;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h waterstaatkundige voorzieningen;
- i straatmeubilair;
- j kunstwerken, beeldende kunst;
- k nutsvoorzieningen;
- l behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 4a bij deze regels opgenomen Kaart Cultuurhistorische waarden en omschreven in de bijlagen 4b1 en 4b2 bij deze regels opgenomen Tabel Cultuurhistorische waarden, waarbij het bepaalde in artikel 20.1 van toepassing is.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- c aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen, in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- d landschappelijke inpassing en instandhouding voor de locatie Wezerweg 16a overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- e erven en tuinen;
- f groenvoorzieningen en water;
- g paden en wegen.

9.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Woningen

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

- a per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b de inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 800 m^3 , tenzij de bestaande woning reeds groter is in welk geval de bestaande vergunde inhoud als maximum geldt;
- c de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- d de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- f de woning moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15° ;
- g in geval van herbouw dient het aantal woningen gelijk te blijven en dient de woning op dezelfde locatie terug gebouwd te worden.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 125 m^2 ;
- b indien sprake is van voormalige agrarische bedrijfsruimten op het bouwperceel van meer dan 125 m^2 (al dan niet na gedeeltelijke sloop daarvan) dan mogen geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Bedraagt de hier bedoelde oppervlakte minder dan deze oppervlaktematen dan mag de gezamenlijke oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsruimten en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 125 m^2 ;

- c bijbehorende bouwwerken mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden opgericht;
- d de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f de bijbehorende bouwwerken moeten worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 15°.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c voor overkappingen gelden de regels zoals opgenomen in lid 9.2.2;
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a tegenprestaties gericht op verbetering van de gebiedskwaliteit;
- b de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- c de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

9.4.1 Vergroten van de woning en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 voor het vergroten van de inhoud van een woning en/of het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

- a het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% wordt bebouwd, tot een absoluut maximum van 1.000 m²;
- b de verruiming van de bouwmogelijkheden aanvaardbaar is uit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;
- c sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de verruiming van de bouwmogelijkheden, waarvoor geldt dat:
 - 1 ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;
 - 2 het inrichtingsplan dient te voldoen aan het keuzemenu voor ontwerpprincipes cultuurhistorische waarden en landschapselementen zoals opgenomen in de bijlage 2 bij deze regels;
 - 3 burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie.
- d de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;
- e de verruiming van de bouwmogelijkheden vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

- f de verruiming van de bouwmogelijkheden niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- g de natuurlijke waarden niet worden aangetast;
- h sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

9.4.2 Verkleinen afstand zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder e ten behoeve van het verkleinen van de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- d voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

9.4.3 Bouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder c ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn, onder voorwaarden dat:

- a dit vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden;
- c ten behoeve van de beoordeling van de stedenbouwkundige en planologische aanvaardbaarheid en landschappelijke waarde, advies kan worden ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie;
- d er geen extra belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- e voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

Artikel 10 Waarde - Archeologie hoog

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning

- a de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b onderdeel van het onderzoek als bedoeld in sub a vormt het rapport 'BAAC (2020), gemeente Bergen Plangebied Energielandgoed Wells Meer, Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek, kenmerk: V-20.0111, juni 2020';
- c een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d een onderzoek als bedoeld in sub a is eveneens niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag een schriftelijke verklaring dan wel een onderzoek naar de verstoorde bodemlagen aantoonde dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte;
- e burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

10.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a In de situatie als bedoeld in lid 10.2.1 onder d kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen variant archeologische begeleiding.

10.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.2.1 en lid 10.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m² met uitzondering van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';

- b een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 25 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- c een bouwwerk met een bruto oppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld, met uitzondering van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- d een bouwwerk met een bruto oppervlakte van meer dan 25 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- e een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- f een reeds in uitvoering zijnde bouwwerk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- g een bouwwerk dat mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 en bepalen dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven indien dit in overeenstemming is met het archeologiebeleid van de gemeente Bergen.

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

10.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de lid 10.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diep-ploegen en diepwoelen van gronden;
- b het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c waterhuishoudkundige ingrepen zoals het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h het omzetten van gras of akkerland in grond voor de teelt van laanbomen;
- i het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;

- l het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

10.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.4.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII', tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 10.4.1 sub h, l en m;
- b werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 25 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd', tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 10.4.1 sub h, l en m;
- c werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld met uitzondering van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- d werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- e werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 25 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld met uitzondering van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- f werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 25 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - steentijd' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - nieuwe tijd';
- g werkzaamheden die ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- h werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- i werkzaamheden die het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- j werkzaamheden die plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- k een reeds in uitvoering zijnde werk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- l een werk dat mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- m Het verbod als bedoeld in lid 10.4.1 is ook niet van toepassing indien:
 - 1 de werkzaamheden vooraf bij burgemeester en wethouders zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van burgemeester en wethouders uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het vastgestelde archeologisch relevante niveau, rekening houdend met een grondbuffer van minstens 0,2 m, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder lid 10.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop burgemeester en wethouders op basis van deze melding voorafgaand

- aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
- 2 de werkzaamheden vooraf bij burgemeester en wethouders zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 10.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop burgemeester en wethouders op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

10.4.3 Rapport en toelaatbaarheid

- a De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.4.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld;
- b Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien:
 - 1 naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 - 2 dit in overeenstemming is met het archeologiebeleid van de gemeente Bergen.
- c Een onderzoek als bedoeld in sub a is eveneens niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag een schriftelijke verklaring dan wel een onderzoek naar de verstoorde bodemlagen aantoont dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte;
- d Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 schade door werken en werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

10.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a Als de situatie als bedoeld in lid 10.4.3 onder d van toepassing is, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen variant archeologische begeleiding.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 11 Waarde - Archeologie middelhoog

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Omgevingsvergunning

- a de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b onderdeel van het onderzoek als bedoeld in sub a vormt het rapport 'BAAC (2020), gemeente Bergen Plangebied Energielandgoed Wells Meer, Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek, kenmerk: V-20.0111, juni 2020';
- c een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d een onderzoek als bedoeld in sub a is eveneens niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag een schriftelijke verklaring dan wel een onderzoek naar de verstoorde bodemlagen aantoon dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte;
- e burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

11.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a In de situatie als bedoeld in lid 11.2.1 onder d kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen variant archeologische begeleiding.

11.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.2.1 en lid 11.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 2.500 m², met uitzondering van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';

- b een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- c een bouwwerk met een bruto oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld, met uitzondering van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- d een bouwwerk met een bruto oppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld, ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- e een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- f een reeds in uitvoering zijnde bouwwerk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- g een bouwwerk dat mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 en bepalen dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven indien dit in overeenstemming is met het archeologiebeleid van de gemeente Bergen.

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

11.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diep ploegen en diepwoelen van gronden;
- b het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c waterhuishoudkundige ingrepen zoals het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h het omzetten van gras of akkerland in grond voor de teelt van laanbomen;
- i het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

11.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 2.500 m², tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 11.4.1 sub h, l en m en met uitzondering van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- b werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 250 m², tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 11.4.1 sub h, l en m, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- c werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld met uitzondering van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- d werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van niet meer dan 40 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - WOII';
- e werkzaamheden die ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- f werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- g werkzaamheden die het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- h werkzaamheden die plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- i een reeds in uitvoering zijnde werk op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- j een werk dat mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- k Het verbod als bedoeld in lid 11.4.1 is ook niet van toepassing indien:
 - 1 de werkzaamheden vooraf bij burgemeester en wethouders zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van burgemeester en wethouders uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan het vastgestelde archeologisch relevante niveau, rekening houdend met een grondbuffer van minstens 0,2 m en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder lid 11.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop burgemeester en wethouders op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
 - 2 de werkzaamheden vooraf bij burgemeester en wethouders zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 11.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop burgemeester en wethouders op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat

voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

11.4.3 Rapport en toelaatbaarheid

- a De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld;
- b Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien:
 - 1 naar oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 - 2 dit in overeenstemming is met het archeologiebeleid van de gemeente Bergen.
- c Een onderzoek als bedoeld in sub a is eveneens niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag een schriftelijke verklaring dan wel een onderzoek naar de verstoorde bodemlagen aantoont dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte;
- d Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 schade door werken en werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

11.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a Als de situatie als bedoeld in lid 11.4.3 onder d van toepassing is, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen variant archeologische begeleiding;

11.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 12 **Waarde - Zone Natuurbeek**

12.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Zone Natuurbeek' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en ontwikkeling van de ecologische doelen, de daarvoor benodigde waterkwaliteit en ruimte voor natuurlijke hydromorfologische processen als meanderen en inundaties en het realiseren van de benodigde zo natuurlijk mogelijke waterpeilen in de natuurbeek.

12.2 **Bouwregels**

Op de voor 'Waarde - Zone Natuurbeek' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

12.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a rekening is gehouden met de toekomstige inrichting van de zone, gericht op de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan;
- b nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten die afbreuk kunnen doen aan de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Zone natuurbeek of die de omvang van schade als gevolg van meanderen, inundaties of waterpeilen vergroten worden tegengegaan.

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

12.4.1 **Verbodsbepaling**

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 12.1 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 van burgemeester en wethouders:

- a het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- d het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- f het dempen, graven en vergraven van watergangen en het aanleggen van dammen en bruggen.

12.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding het plan legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e werken en/of werkzaamheden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik; mits de werken en/of werkzaamheden hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

12.4.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a rekening is gehouden met de toekomstige inrichting van de zone, gericht op de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan;
- b nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten die afbreuk kunnen doen aan de realisatie van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Zone natuurbek of die de omvang van schade als gevolg van meanderen, inundaties of waterpeilen vergroten worden tegengegaan.

12.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Zone Natuurbek' aangewezen gronden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen.

3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 *Ondergrondse werken en werkzaamheden*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

14.2 *Ondergrondse bouwwerken*

14.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; indien geen bouwvlak is opgenomen, dan zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw;
- b het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

14.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 onder c omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,5 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

14.2.3 Zwembaden

Op een bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrens;
- b het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 50 m² bedragen;
- d de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

14.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden. De aanleg van een waterhuishoudkundige voorziening dient op eigen terrein plaats te vinden en in stand te worden gehouden.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- b het bemesten en houden van dieren in stallen, met uitzondering van bemesten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';
- c bedrijvigheid met een grote verkeersaantrekkende werking;
- d het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
- e het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als coffee-shop;
- f het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, tenzij dit op grond van de bestemming is toegestaan;
- g het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i het in pandig of in de openlucht opslaan en/of opgeslagen houden van goederen behoudens voor zover inherent is aan het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor tijdelijke of permanente bewoning, tenzij dit op grond van de bestemming is toegestaan;
- k het innemen van een ligplaats met een vaartuig, waarbij ter plaatse sprake is van horeca-activiteiten, of met een vaartuig dat gebruikt wordt ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie.

15.2 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke bepaling)

15.2.1 Voorwaardelijke verplichting inpassing

Voor de locatie Wezerweg 16a is het gebruik overeenkomstig de bestemming uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat sprake is van realisatie en instandhouding van een landschappelijke inpassing overeenkomstig het inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels.

15.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage bij deze regels wijzigen en daarmee een alternatieve landschappelijke inpassing toestaan, mits de gewijzigde inpassing in ruimtelijk opzicht en/of qua omvang minimaal gelijkwaardig is aan de inpassing zoals opgenomen in het inpassingsplan in de bijlage 3 bij deze regels.

15.3 **Voorwaardelijke verplichting compensatieplan**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' voor zover niet binnen 36 maanden na de ingebruikname van die bouwwerken uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 6 opgenomen compensatieplan.

15.4 **Voorwaardelijke verplichting waterberging**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Energiegoed' voor zover niet binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minimaal 4.000 m³ waterberging is gerealiseerd.

15.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4 voor het realiseren van minder dan 4.000 m³ waterberging onder de voorwaarden dat:

- a uit berekeningen blijkt dat de daadwerkelijke toename van het verhard oppervlak hiermee voldoende gecompenseerd wordt;
- b de waterbeheerder akkoord is met de onder a genoemde berekeningen.

Artikel 16 **Algemene aanduidingsregels**

16.1 **Karakteristiek**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing en is het bepaalde uit de erfgoedverordening van de gemeente Bergen vastgesteld op 13 juni 2010 van toepassing.

16.2 **Overige zone - nationaal natuurnetwerk**

16.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - nationaal natuurnetwerk' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de bestaande natuurgebieden, de actueel aanwezige natuurbeheertypen en de nagestreefde natuurdoeltypen en voor te realiseren natuurgebieden de nagestreefde natuurdoeltypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan.

16.2.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen ter plaatse van in lid 16.2.1 bedoelde gronden geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de in de regels gegeven (inhouds)maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de (inhouds)maten, afmetingen en percentages die zijn opgenomen voor windturbines en zonnepanelen in lid 5.2.2 en lid 5.2.4;
- b de regels, en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft tot een maximale afmeting van 3 m;
- c de regels ten aanzien van de dakhelling van de kap van gebouwen, indien het stedenbouwkundig beeld zich hiervoor leent ten behoeve van een bijzonder gebouw;
- d de regels ten aanzien van de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 65 m boven NAP, onder de voorwaarden dat:
 - deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
 - 2 ten behoeve van speelvoorzieningen, beeldende kunst en dergelijke tot maximaal 10 m;
 - 3 ten behoeve van de bouw van andere overige bouwwerken tot 8 m;
- e de situering en de begrenzing van bouwpercelen dan wel bouwvlakken of bestemmingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de ingekomen aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een plan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

- c het verwijderen van een aanduiding zoals genoemd in de artikelen 3 tot en met 9, en/ of artikel 16, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Procedureregels bij het stellen van nadere eisen aan een omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit, met bijbehorende stukken, ligt gedurende twee weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen in;
- d gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen;
- e indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- f Burgemeester en Wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing op die zienswijzen bekend.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Cultuurhistorische waarden

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

Het is verboden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 4a bij deze regels opgenomen Kaart Cultuurhistorische waarden en omschreven in de in de bijlagen 4b1 en 4b2 opgenomen Tabel Cultuurhistorische waarden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d het verwijderen van cultuurhistorische elementen;
- e het verwijderen van (historische) zandwegen;
- f het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- g het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- h het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;

- i het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 20.1.1 genoemde aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

20.1.2 Uitzondering

Het onder lid 20.1.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- b die reeds legaal in uitvoering of vergund waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c die plaatsvinden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische en aardkundige waarden.

20.1.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 20.1.1 kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van genoemde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Zo nodig kunnen voorwaarden aan de aanlegvergunning verbonden worden ter voorkoming of vermindering van de nadelige effecten van de voorgenomen werken of werkzaamheden (mitigatie) of ter compensatie van waarden die door de voorgenomen werken en werkzaamheden verloren zullen gaan.

20.2 Landschappelijke waarden

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

Het is verboden op of in de gronden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 5 bij deze regels opgenomen Kaart Landschappelijke waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het verwijderen van (historische) zandwegen;
- d het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging.

20.2.2 Uitzondering

Het onder lid 20.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
- b die reeds in uitvoering of vergund waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- c die plaatsvinden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van landschappelijke waarden.

20.2.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 20.2.1 kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden tot herstel van genoemde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Zo nodig kunnen voorwaarden aan de aanlegvergunning verbonden worden ter voorkoming of vermindering van de nadelige effecten van de voorgenomen werken of werkzaamheden (mitigatie) of ter compensatie van waarden die door de voorgenomen werken en werkzaamheden verloren zullen gaan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

21.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Energie landgoed Wells Meer'.

Vastgesteld: 9 februari 2021.