

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Wonen	8
Artikel 4 Waarde - Archeologie	11
<b>3 Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6 Algemene bouwregels	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Overige regels	19
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel	22
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1 Nota Parkeernormen	
Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan	
Bijlage 3 Cultuurhistorisch advies	

## 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### *1.1 plan*

het bestemmingsplan 'Duifhuizerweg 22' met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPDuifhuizerweg22-VA01 van de gemeente Uden.

#### *1.2 bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen.

#### *1.3 aanduiding*

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

#### *1.4 aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

#### *1.5 aan huis gebonden bedrijf*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

#### *1.6 aan huis gebonden beroep*

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

#### *1.7 achtererf*

het erf dat achter de voorgevel(rooi)lijn ligt.

#### *1.8 afhankelijke woonruimte*

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

#### *1.9 agrarisch bedrijf*

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren.

#### *1.10 archeologische waarden*

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

#### *1.11 bebouwing*

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

#### *1.12 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit*

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

#### *1.13 bedrijfsmatige activiteiten in een woning*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

#### **1.14 bed and breakfast**

Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers

#### **1.15 bestaand**

- a. de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

#### **1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.18 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

#### **1.19 bewoning**

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

#### **1.20 bijbehorend bouwwerk**

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

#### **1.21 bouwlaag of verdieping(-slaag)**

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

#### **1.22 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.

#### **1.23 bouwperceel**

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

#### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

#### **1.25 bouwwerk**

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

#### **1.26 bouwwerk geen gebouw zijnde**

elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft.

#### **1.27 bruto-vloeroppervlakte**

de gezamenlijke oppervlakte van alle vloeren gelegen 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.

### **1.28 cultuurhistorische waarden**

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

### **1.29 erfbeplanting**

visueel afscherpende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

### **1.30 extensief recreatief medegebruik**

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

### **1.31 functie**

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

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 groenvoorziening**

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

### **1.34 hoofdgebouw**

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

### **1.35 landschappelijke waarden**

het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

### **1.36 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

### **1.37 NAP**

Nieuw Amsterdams Peil.

### **1.38 nutsvoorziening**

voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelinstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen en dergelijke.

### **1.39 omgevingsvergunning**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **1.40 ondergeschikt bouwonderdeel**

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.



#### **1.41 ondergronds bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

#### **1.42 onevenredige aantasting**

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

#### **1.43 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.

#### **1.44 ruimtelijke eenheid**

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

#### **1.45 ruimtelijke kwaliteit**

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

#### **1.46 vrijkomende / voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)**

een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waar, al dan niet door toepassing van een beëindigingsregeling, de agrarische activiteiten zijn gestaakt en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

#### **1.47 vrijwaringszone-radar**

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation.

#### **1.48 voorerf**

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

#### **1.49 voorgevel**

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

#### **1.50 voorgevellijn**

de op de verbeelding weergegeven lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk moet zijn gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

#### **1.51 voorgevelrooilijn**

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

#### **1.52 vrijwaringszone**

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.

#### **1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

#### **1.54 wonen**

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

*1.55 woning*

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### *2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens*

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

### *2.2 bebouwingspercentage*

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

### *2.3 bedrijfsvloeroppervlakte*

de totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

### *2.4 bouwhoogte van een bouwwerk*

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

### *2.5 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### *2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk*

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke 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 peil*

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. terras, tuinen, erven en terreinen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bed & breakfast in woningen;
- j. aan huis gebonden beroepen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. de afstand van bouwwerken, met uitzondering van terreinafscheidingen, tot de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter.
- c. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.

##### 3.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- c. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kortgevelboerderij' de bestaande maatvoering, zoals weergegeven in bijlage 3 'cultuurhistorisch advies' van deze regels, als maximum.
- e. de dakhelling, bij een afdekking met kap, mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.



### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per woning.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' de bestaande maatvoering, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, als maximum.
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- f. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- g. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 meter.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 meter.

## 3.3 Nadere eisen

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. de onder a genoemde eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldige ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag.
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.

### 3.4.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan bij woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. de exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. de woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.

### **3.4.3 Beroepen aan huis**

Bij een woning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. detailhandel is niet toegestaan.
- e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

### **3.4.4 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inrichtingsplan**

Het gebruiken van de gronden ter plaatse van de bestemming '[Wonen](#)' is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inrichting binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd conform het landschappelijk inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2.

### **3.4.5 Voorwaardelijke verplichting - cultuurhistorisch advies**

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter plaatse van de Duifhuizerweg 22 wordt enkel verleend, mits:

- a. sprake is van herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden zoals weergegeven in bijlage 3 'cultuurhistorisch advies' van deze regels;
- b. de aanpassingen dienen in stand te worden gehouden.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 4.2 Bouwregels

- a. voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. indien uit het in sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### 4.3.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30 cm.
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30 cm.
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstooren op een grotere diepte dan 30 cm.

- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 4.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 4 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in [artikel 4 lid 3.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. voor zover de in [artikel 4 lid 3.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### 4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden binnen de bestemming '[Waarde - Archeologie](#)'.
- b. aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#), kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm vanaf 30 cm boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.



#### 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### 3 ALGEMENE REGELS

#### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

### 6.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

### 6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil;
- c. indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte en het maximum bebouwingspercentage.

### 6.3 Karakteristieke bebouwing

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande goothoogte en bouwhoogte.
- b. de kapvorm, -hellingen en -richting zoals aanwezig op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan mogen niet worden gewijzigd.
- c. de gevellijnen zoals die aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen niet worden gewijzigd.

#### 6.3.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen of minder geschikt te maken voor de verwezenlijking van daarna bij het plan gegeven bestemming.
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het slopen uitsluitend verlenen indien de sloop en herbouw vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijke oogpunt meer gewenst blijkt te zijn dan restauratie.

### 6.4 Bestaande afstanden en maten

- a. indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan ingevolge het in hoofdstuk 2 en 3 bepaalde, dan mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. in het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte (ten behoeve van bijvoorbeeld mantelzorg).
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken.
- d. het gebruik van gronden en gebouwen voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing.
- e. het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.



## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### *8.1 Vrijwaringszone - radar*

De maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopen met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijken bouwregels

#### 9.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
- d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
  3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 meter bedragen.
- e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:
  1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub c en sub d stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in [artikel 10 lid 1](#).

#### 9.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 10 lid 1](#).

#### 9.1.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter.
- b. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- c. voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 10 lid 1](#).

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte.
  2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen.
  3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving.
  4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van hinder voor de omliggende functies.
  2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen.
  3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies.
  4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving.
  5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. ten aanzien van de verkeersveiligheid dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden.
  2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg.
  3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden/stroken.
  4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte op eigen terrein.
  5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek.
  2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de aanwezigheid van vluchtwegen.
  2. de bereikbaarheid van de bouwwerken.
  3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte.
  2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen.
  3. de bezonning.
  4. het uitzicht.
  5. privacy.

### 10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

### 10.3 Parkeernormen

- a. bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 1 opgenomen 'Nota parkeernormen' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Duifhuizerweg 22'.