



TAM-Omgevingsplan

Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C

Regels

Opdrachtgever:	L. De Wilde
Datum:	27-01-2025
Status:	vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0342.TAMSOE003-0301

Planruimte

Frans Leharlaan 130
2102 GW Heemstede
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

INHOUD

REGELS

1	INLEIDENDE REGELS	3
	Artikel 1 Begripsbepalingen	3
	Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	6
	Artikel 3 Toepassingsbereik	7
	Artikel 4 Aanvraagvereisten	7
	Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	7
2	FUNCTIES EN ACTIVITEITEN	8
	Artikel 6 Tuin	8
	Artikel 7 Wonen	10
	Artikel 8 Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3	13
	Artikel 9 Waarde – Archeologisch Waardevol gebied 2	15
	Artikel 10 Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	17
3	ALGEMENE REGELS	18
	Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	18
	Artikel 12 Algemene bouwregels	18
	Artikel 13 Algemene Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit	19

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Lange Brinkweg 32C te Soest en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan van de gemeente Soest. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Soest. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22c' gelezen worden.

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen waarna in artikel 1.1 van het omgevingsplan wordt verwezen, zijn van overeenkomstige toepassing op dit hoofdstuk, voor zover hiervan niet is afgeweken is in het bepaalde in dit artikel

1.1 TAM-omgevingsplan:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Lange Brinkweg 32c;

1.2 omgevingsplan:

Het omgevingsplan van de gemeente Soest;

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 bebouwing:

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

1.5 bed and breakfast:

het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij die activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit;

1.6 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen, repareren of opslaan van goederen, dan wel het verrichten van diensten;

1.7 bedrijf aan huis:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 beroep aan huis:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.9 bestand:

1. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

2. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit;

1.10 bouwvlak:

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

1.11 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

bouwwerk, geen gebouw en overkapping zijnde;

1.12 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (en in samenhang daarmee uitstallen, verkopen en leveren) van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik privéverbruik;

1.13 hoofdgebouw:

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;

1.14 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

1. een woongroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal vier personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;

1.15 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.16 straatpeil:

1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.17 voorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.18 waarden:

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, natuur en/of ecologie;

1.19 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel.

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de 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;

2.3 de 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 dakkapellen;

2.4 de 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;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en reclameuitingen aan de gevel buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 3 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, uitgezonderd de ter plaatse geldende paraplubestemmingsplannen.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Lange Brinkweg 32C, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0342.TAMSOE003-0301

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aange-merkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming.

2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 6 Tuin

6.1 Toegelaten functies

In het gebied wat op de verbeelding de functiegroep Tuin heeft, zijn de volgende functies toegestaan:

- a. tuinen, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. perceelssontsluitingen.
- c. parkeren

6.2 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In het gebied Tuin gelden de volgende beoordelingsregels.

6.2.1 Bijbehorende bouwwerken

In afwijking op het bepaalde in artikel 22.27 en artikel 22.36 van dit omgevingsplan zijn bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied niet toegestaan.

6.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

6.2.3 Erkers en ingangspartijen

Uitbouwen, waaronder begrepen erkers en ingangspartijen, buiten het bouwvlak, aan de voorgevel van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de breedte van de betreffende uitbouw mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel zijn, dan wel niet breder dan het bestaande raam waarvoor de erker in de plaats komt;
- b. de diepte van betreffende uitbouw mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning, niet dieper zijn dan 1,5 meter;
- c. de goothoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf peil;
- d. de bouwhoogte van betreffende uitbouw mag niet meer bedragen dan 4 meter gemeten vanaf peil;

6.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

bouwwerk	voor de voorgevel hoofdgebouw	achter de voorgevel hoofdgebouw
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
perceelafscheidings	1 meter	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen	1 meter	2 meter

- b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:

1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toegelaten functies

In het gebied wat op de verbeelding de functiegroep Wonen heeft, zijn alleen de volgende functies toegestaan:

- a. wonen;
- b. beroep of bedrijf aan huis;

met daarbij behorende voorzieningen en werken zoals:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
- e. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;
- f. overige voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;

7.2 Bouwactiviteiten

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen': bestaand bijgebouw;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. onder woningen zijn kelders toegestaan tot een verticale bouwdiepte van 3,3 meter.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden met de bestemming wonen en tuin met een maximum van 150 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	5 meter

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

7.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter

- b. voor het bouwen van een zwembad dient het volgende in acht te worden genomen:
1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen.

7.3 Specifieke beoordelingsregels bouwhoogte bijbehorende bouwwerken.

- a. In afwijking van artikel 7.2.2 onder c kan de omgevingsvergunning die in strijd is met het de in dat bedoelde onderdeel bedoelde regels toch worden verleend als:
1. daarmee een betere aansluiting op de hoogte van de begane grond laag van het hoofdgebouw kan worden verkregen;
 2. de kapvorm en dakhellingen van het hoofdgebouw worden overgenomen;
 3. de bouwhoogte tenminste 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, dus te gebruiken voor functies zoals garage, stalling, hobbyruimte, bergruimte, kas, huisdierenverblijf, en voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- b. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat:
1. de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor de bedoelde activiteiten mag worden gebruikt;
 2. het beroep- of bedrijf aan huis door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
 3. in het kader van een beroep of bedrijf aan huis mogen maximaal 2 personen in de woning werkzaam zijn, mits kan worden voldaan aan de parkeernormen volgens de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest;
 4. uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
 5. er geen horeca of detailhandel wordt uitgeoefend, met uitzondering van beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 6. aan de in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (1e herziening) d.d. 18 februari 2010 van de Gemeente Soest vastgelegde parkeernormen wordt voldaan;

7. door de bedrijvigheid geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in het openbaar gebied rond de betreffende kleinschalige bedrijvigheid mogen plaatsvinden;
8. er geen reclame wordt gemaakt aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximale oppervlakte van 0,5 m², voor de mededeling van het beroep, de openingstijden etc.

7.5 Omgevingsplanactiviteit beroep- of bedrijfsactiviteit

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in 7.4 een beroeps- of bedrijfsactiviteit te vestigen die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis is genoemd, danwel ten behoeve van het uitsluitend verrichten van administratieve werkzaamheden, maar die naar hun aard en invloed op de omgeving kan worden vergeleken met een rechtstreeks toegelaten beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Artikel 8 Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen locaties hebben, behalve voor de andere daar voorkomende functie (s), de volgende functie:

- a. de bescherming en het behoud van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij deze functie voorrang heeft op de andere daar voorkomende functies.

8.2 Omgevingsplanactiviteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op locaties genoemd in artikel 8.1 onder a te bouwen of te laten bouwen, tenzij het gaat om

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende functie(s), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid.
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).
- e. Bouwactiviteiten volgens de andere daar voorkomende functie(s), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

8.3 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de vergunning als bedoeld in artikel 8.2 de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.1 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning in de zin van artikel 8.2 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

8.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;

- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het omgevingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.
- b. Het onder 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen of die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan, of die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de waardevolle laag al is geroerd, of waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.4.3 Specifieke beoordelingsregels

De vergunning wordt verleend, indien de in 8.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 9 Waarde – Archeologisch Waardevol gebied 2

9.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden hebben, behalve voor de andere daar voorkomende functie (s), de volgende functie:

- a. de bescherming en het behoud van een gebied met hoge archeologische waarde, waarbij deze functie voorrang heeft op de andere daar voorkomende functies.

9.2 Omgevingsplanactiviteit

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op locaties genoemd in artikel 9.1 onder a te bouwen of te laten bouwen, tenzij het gaat om:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- b. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende functie(s), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid.
- d. bouwactiviteiten volgens de andere daar voorkomende functie(s), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

9.3 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.1 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning in de zin van artikel 9.2 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

9.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol gebied 2' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;

- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 50 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

9.4.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het omgevingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.
- b. Het onder 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen of die een oppervlakte van 50 m² of minder beslaan, of die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de waardevolle laag al is geroerd, of waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

9.4.3 Specifieke beoordelingsregels

De vergunning wordt verleend, indien de in 9.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

9.4.4 Voorschriften vergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 10 Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

10.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden hebben, behalve voor de andere daar voorkomende functie (s), de volgende functie:

- a. instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht.

10.2 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften geven over de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht.

10.3 Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het dempen van aanwezige waterlopen;
- a. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in 10.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.3.3 Beoordelingsregels

De in 10.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Commissie voor welstand en monumenten daarover heeft geadviseerd.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

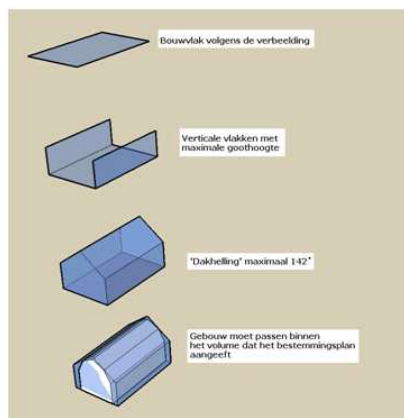
- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels in artikel 12 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit
- b. Het bepaalde onder 12.1.a. geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Maximum goothoogte

Van een gebouw waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken boven de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken onder een hoek van 142 graden snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Onder de denkbeeldige verticale vlakken worden de verticale vlakken verstaan boven twee tegenover elkaar liggende zijden van het bouwvlak evenwijdig aan de hoofdrichting van de nok. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie toelichting in 30.3: figuur maximale goothoogte).

- a. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften geven met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

12.3 Figuur maximale goothoogte



12.4 Onderkeldering van gebouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- de verticale bouwdiepte mag maximaal 3.30 meter bedragen;
- het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebauwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1.00 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

Artikel 13 Algemene Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

13.1 Omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit van de regels van dit omgevingsplan afwijken mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2.00 meter bedraagt;
- voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
- voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken bij een woning voor de stalling van scootmobielen of daaraan gelijk te stellen vervoersmiddelen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3.00 m en de oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5.00 m.

13.2 Specifieke beoordelingsregels

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 13.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de functieomschrijving toegelaten functies van aangrenzende gronden en bouwwerken.