



Regels





Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 4 Bedrijventerrein	16
Artikel 5 Centrum - Kernwinkelgebied	20
Artikel 6 Groen	23
Artikel 7 Tuin	24
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 9 Wonen	27
Artikel 10 Wonen - Gestapeld	31
Artikel 11 Leiding - Riool	33
Artikel 12 Waarde - Archeologie dorpskern 1850	34
Artikel 13 Waarde - Archeologie gematigd	37
Artikel 14 Waarde - Archeologie hoog	40
Artikel 15 Waarde - Archeologie laag	43
Artikel 16 Waarde - Boom	46
Artikel 17 Waarde - Karakteristiek gebouw	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	49
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 19 Parkeren	50
Artikel 20 Algemene bouwregels	52
Artikel 21 Algemene gebruiksregels	54
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	57
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	59
Artikel 24 Overgangsrecht	59
Artikel 25 Slotregel	60



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo, herziening 2023' van de gemeente Aalten.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0197.BP00115-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden-beroep

het door de gebruik((st)er van de woning uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk (niet zijnde detailhandel), maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.6 aan-huis-gebonden-bedrijf

het door de gebruik(st)er van de woning beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft.

1.7 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

1.8 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.10 archeologische waarden

de aan gebieden toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.



1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bed & breakfast

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt gericht op kortdurend verblijf.

1.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.16 bestaand

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of krachtens deze wetten gegeven voorschriften;

b. bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, bestond.

1.17 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.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder.



1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd;
- d. onder gestapeld worden appartementen binnen één gebouw verstaan.

1.27 coffeeshop

horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

1.28 cultuur en ontspanning

een atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater of theater.

1.29 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.30 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.32 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.33 detailhandel

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

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.35 discotheek, bar-dancing, nachtclub

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het gelegenheid bieden voor dansen al dan niet in combinatie van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse.

1.36 escortbedrijf

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.37 evenementen

een tijdelijke activiteit in de open lucht -al dan niet in tijdelijke tenten en/of paviljoens en/of daarmee vergelijkbare onderkomens-, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek ten behoeve van informerende, educatieve, vermaak, culturele, sport en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.38 gebouw

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

1.39 geluidsgevoelige gebouwen en terreinen

gebouwen welke gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.40 glastuinbouw

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen.

1.41 hoofdgebouw

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

1.42 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf.

1.43 horecacategorie

horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

1. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen, zoals: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek,



afhaalhoreca.

2. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals: café, bars, restaurants, hotels, pensions, bodega's;
3. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten met zaalaccommodatie;
4. horecacategorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals: dancings, discotheken en nachtclubs.

1.44 hotel, pension

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf.

1.45 kantoor

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

1.46 kantoor- en praktijkruimte

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, medische, paramedische, sociaal-wetenschappelijke en andere hiermede vergelijkbare beroepen.

1.47 kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,0 m boven peil is gelegen.

1.48 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.49 niet-zelfstandig kantoor

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.50 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.52 open erf

het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.

1.53 overkapping

een voor mensen toegankelijke, overdekte en met maximaal 2 wanden omsloten ruimte.

1.54 peil

het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.55 perceelsgrens

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.56 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.57 seksinrichting

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

1.58 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht.

1.59 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.60 smartshop

een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen.

1.61 volumineuze detailhandel

detailhandel die vanwege de omvang van de te koop aangeboden goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling ervan, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwmachines en -werktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede de verkoop van bouw- en doe-het-zelf producten, meubels, artikelen ten behoeve van de woninginrichting en daarmee samenhangende artikelen en een tuincentrum.

1.62 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel.

1.63 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.64 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (één verblijfsobject met een woonfunctie).



1.65 zaalaccommodatie

het beschikbaar stellen van accommodatie ten behoeve van congres, studie, vergadering, feesten, partijen e.d. waarbij het verstrekken van dranken en/of etenswaren daaraan ondergeschikt is.

1.66 zijerf

erf grenzend aan de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van de woning en dat ligt buiten het bouwvlak.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.1.2 *de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.3 *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;

2.1.4 *de 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;

2.1.5 *de bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.1.6 *de oppervlakte van een bouwwerk*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor op het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen, antennemasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met bijbehorende erven, terreinen en beplanting.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. nutsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2.2 Nutsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a genoemde gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een nutsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangegeven bouwhoogte als maximum geldt.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met inachtneming van het volgende:
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van als opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en met inachtneming van het bepaalde in 4.4.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e. overschrijding van de op grond van sub b maximaal toegestane bouwhoogte is toegestaan voor bedrijfsinstallaties, voorzover de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de bepalingen dat

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen

- 
- dan 4 m;
 - c. de hoogte van vlaggenmasten en reclame-uitingen en/of -zuilen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
 - e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.2.2 teneinde bouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- d. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- e. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

4.3.2 Omgevingsvergunning bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.2.2 teneinde het maximaal toegestane bebouwingspercentage te verhogen tot maximaal 90, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- c. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- d. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

4.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsinstallaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.2.2 teneinde de bouwhoogte van een gebouw met maximaal 5 m te kunnen verhogen voor bedrijfsinstallaties, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- a. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;

4.4.2 Nadere detaillering gebruik: kantoren

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoren, met uitzondering van:

- a. niet-zelfstandige kantoren.

4.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: inrit en uitrit

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten - inrit en uitrit' is het verboden om de gronden voor een in-/uitrit te gebruiken.

4.4.4 Nadere detaillering ten aanzien van hemelwaterinfiltratie

Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 4.1 toegelaten gebruik is -met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast- slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten van het waterschap Rijn en IJssel wordt voldaan. Het hemelwater dient geïnfiltreerd te worden op eigen terrein, conform een door de gemeente goed te keuren infiltratieplan, op basis van de volgende uitgangspunten:

- a. per vierkante meter verhard oppervlak dient minimaal 80 mm hemelwater geïnfiltreerd te worden op eigen terrein;
- b. overtollig hemelwater mag bovengronds worden geloosd op de openbare weg;

4.4.5 Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, worden in ieder geval begrepen: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zijnde inrichtingen waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', een en ander met uitzondering van bestaande geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

4.4.6 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de voorgevel van het bedrijfsgebouw en/of buiten het bouwvlak, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht met een grotere hoogte dan 2 m;
- b. een gebruik van de gronden als opslagplaats van goederen en materialen met een grotere hoogte dan 5 m.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

4.5.2 Omgevingsvergunning zelfstandig kantoor

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.4.2 teneinde binnen deze bestemming één zelfstandig kantoor toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- 
- a. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - b. de vloeroppervlakte van de kantoorfunctie mag niet meer bedragen dan 1200 m².

4.5.3 Omgevingsvergunning volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 teneinde detailhandel in volumineuze goederen met een minimale vloeroppervlakte van 1500 m², alsmede ondergeschikte verkoop van nevenproducten tot maximaal 10 % van het verkoopvloeroppervlak, toe te staan, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. uit onderzoek dient te blijken dat het vanwege ruimtebeslag of verkeersoverlast onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in bestaande winkelgebieden;
- b. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen, in verband met het voorgaande geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

Artikel 5 Centrum - Kernwinkelgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Kernwinkelgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven, met inachtneming van het volgende;
 1. uitsluitend ambachtelijke bedrijven uit categorie 1 of 2 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede de bedrijven die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig zijn;
 - b. cultuur en ontspanning;
 - c. dienstverlening;
 - d. hotel- en pensionaccommodaties, alsmede bed & breakfast;
 - e. horeca, met inachtneming van het volgende;
 1. binnen deze bestemming zijn uitsluitend horecabedrijven uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan;
 - f. kantoor;
 - g. maatschappelijke voorzieningen;
 - h. woningen, met dien verstande dat:
 1. woningen uitsluitend zijn toegestaan op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat bestaande woningen op de begane grond zijn toegestaan;
 2. wonen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
 3. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan:
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven
 - het bestaande aantal woningen wanneer er geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 - i. het gebruik van een gedeelte van de woning en bij de woning behorende bouwwerken ten behoeve van een kantoor- en praktijkruimte is toegestaan, met dien verstande dat het gebruikte oppervlak niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - j. parkeervoorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. het bestaande aantal woningen wanneer er geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 100 bedragen.
- d. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag aan de wegzijde niet meer bedragen dan 20 m;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', per bouwperceel niet meer bedragen dan 70;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het voorgaande geldt dat de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 5 m mag bedragen.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Overschrijding bouwgrens*

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

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de in het bouwvlak opgenomen 'maximale goot- en bouwhoogte'; mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' voor een zelfstandige centrumfunctie;
- b. een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en bermen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. in- en uitritten;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van toestellen voor sport en spel en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigingsbevoegdheid 'Tuin' en/of 'Wonen'

Het bevoegd gezag kan de gronden binnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Tuin' en/of 'Wonen' in verband met de verkoop van gemeentegroen aan particulieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, met de daarbij horende in- en uitritten en paden, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Toegestane bebouwing*

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan de voorgevel van een woning gebouwde bijbehorende bouwwerken waarbij de naar de weg gekeerde bouwgrens overschreden wordt;
- b. bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. overkappingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing':

- e. is bebouwing niet toegestaan;

7.2.2 *Aan de voorgevel gebouwde bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub a genoemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
- c. de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. indien de bestaande diepte, breedte of hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk meer bedraagt dan toegestaan op grond van sub a t/m c, dan geldt de bestaande diepte, breedte of hoogte als maximum.

7.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 36 m² bedragen;

7.2.4 *Overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub c genoemde overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen tot maximaal 1,5 m voor (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen aan de voorgevel van het hoofdgebouw niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

- 
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van bomen.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een ondergeschikte verkeersfunctie;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - h. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
 - i. beeldende kunstwerken;
- met bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van bomen.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijzigingsbevoegdheid 'Tuin' en/of 'Wonen'

Het bevoegd gezag kan de gronden binnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Tuin' en/of 'Wonen' in verband met de verkoop van gemeentegroen aan particulieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. het bestaande aantal woningen wanneer er geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. bed & breakfast;
- c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 9.5;

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen met inachtneming van de opgenomen aanduidingen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': rijenwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
 1. voor halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 2. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m;
 3. voor rijenwoningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak

- moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m wanneer het om aangebouwde bijbehorende bouwwerken gaat;
 - f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
 - h. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat:
 - 1. overkappingen tot maximaal 1,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de overkapping voorzover gelegen vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - 2. vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan mits:
 - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
 - de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
 - i. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak:
 - 1. maximaal 125 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 500 m² is
 - 2. maximaal 150 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 1.000 m² is.
 - j. in afwijking van het bepaalde in sub e, f en g mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 *Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel*

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

- a. het bepaalde in lid 9.2.2 sub a voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
- b. het bepaalde in lid 9.2.3 sub b en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 9.2.2 sub b en toestaan dat een vrijstaande woning aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 *Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 2. detailhandel voorzover toegestaan op grond van deze bestemming;
- c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

9.5.2 *Nadere detaillering toegestaan gebruik*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 9.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane groundbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen.

In verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

9.5.3 *Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning bijbehorende bouwwerken*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor (niet-zelfstandige) bewoning voor zover:

- a. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op niet meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan;
- b. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde en de woonfunctie slechts op de begane grond plaatsvindt.



9.5.4 *Bed & Breakfast*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 9.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

Artikel 10 Wonen - Gestapeld

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gestapelde woningen (appartementen), waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. het bestaande aantal woningen wanneer er geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 - b. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven;
- met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 10.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd, met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken niet vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het erf van het hoofdgebouw, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel zoals toegestaan op grond van deze regels.

10.4.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 10.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m² mag bedragen.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het beheer van de rioolpersleiding;
met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

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

11.2.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het indrijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- e. het permanent opslaan van goederen.

11.2.2

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

11.2.3

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van de beheerder van de ondergrondse leiding.

11.2.4

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 12 Waarde - Archeologie dorpskern 1850

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 12.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 12.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

12.4.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 100 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen

Het onder 12.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het



rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.4.4 Voorwaarden

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 13 Waarde - Archeologie gematigd

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie gematigd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 13.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

13.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 13.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

13.4.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 2500 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzonderingen

Het onder 13.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

13.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het



rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

13.4.4 Voorwaarden

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie gematigd' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 14 Waarde - Archeologie hoog

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 14.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

14.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 14.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

14.4.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 500 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Uitzonderingen

Het onder 14.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

14.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het

- 
- rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

14.4.4 Voorwaarden

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 15 Waarde - Archeologie laag

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 15.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

15.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 15.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

15.4.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 5000 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen

Het onder 15.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

15.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 15.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het

- 
- rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

15.4.4 Voorwaarden

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie laag' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 16 Waarde - Boom

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, beheer en bescherming van waardevolle bomen.

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

16.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.

16.2.2 Uitzonderingen

Het onder 16.2.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de waardevolle boom door een calamiteit teniet is gegaan.

16.2.3 Toelaatbaarheid

De in 16.2.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waardevolle bomen.



Artikel 17 Waarde - Karakteristiek gebouw

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Karakteristiek gebouw' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken.

17.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek gebouw' het karakteristieke hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag.

17.2.2 Uitzonderingen

Het onder 17.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

17.2.3 Criteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing, waaronder ook de indeling van de gevel wordt begrepen;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.





Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Parkeren

19.1 Algemene parkeerregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

19.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, de beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten. De beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten is opgenomen in Bijlage 2.

19.3 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

Hierbij gelden ter plaatse van de volgende gebiedsaanduidingen de parkeernormen behorende bij de gebieden zoals opgenomen in de beleidsregel:

1. 'overige zone - centrum' de parkeernormen voor het gebied 'centrum';
2. 'overige zone - schil centrum' de parkeernormen voor het gebied 'schil centrum';
3. 'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom';
4. 'overige zone - buitengebied' de parkeernormen voor het gebied 'buitengebied'.

19.4 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

Hierbij gelden ter plaatse van de volgende gebiedsaanduidingen de parkeernormen behorende bij de gebieden zoals opgenomen in de beleidsregel:

1. 'overige zone - centrum' de parkeernormen voor het gebied 'centrum';
2. 'overige zone - schil centrum' de parkeernormen voor het gebied 'schil centrum';
3. 'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom';
4. 'overige zone - buitengebied' de parkeernormen voor het gebied 'buitengebied'.

19.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels wordt geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.



19.6 Afwijken van parkeerregels

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1, 19.2, 19.3, 19.4 en 19.5.

Burgemeester en Wethouders nemen hierbij, conform de beleidsregels, in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

19.7 Voorwaarden van afwijking

Afwijken van de regels, als bedoel in lid 19.6, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

19.8 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 19.1, 19.2, 19.3 en 19.4 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen, dan wel maximaal 3 m daarbuiten;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4 m onder de verdiepingsvloer van de eerste bouwlaag.

20.2 Ondergeschikte bouwdelen

20.2.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

20.2.2 Overschrijding bouwhoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

20.3 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van dit bestemmingsplan geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het volgende:

- a. indien de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven minima of maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering, afstand of oppervlakte als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, afwijkt van de in de regels voorgeschreven situering, is ook de bestaande situering toegestaan.

20.4 Dakkapellen

20.4.1 Naar de weg gekeerde gevel

Voor het bouwen van dakkapellen aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de breedte van de dakkapellen mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning;
- b. de hoogte van de dakkapel mag, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer bedragen dan 1,75 m;
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.



20.4.2 *Van de weg afgekeerde gevel*

Voor het bouwen van dakkapellen aan de van de openbare weg afgekeerde zijde van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de dakkapel mag, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer bedragen dan 1,75 m;
- b. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet.



Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Nadere bepaling verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop, shishabar en gebruik van vergelijkbare aard gericht op geestverruimende genotsmiddelen c.q. inrichtingen die met voornoemde inrichtingen vergelijkbaar zijn;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

21.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- b. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

22.2 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10 % van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.

22.3 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen en schuilgelegenheden, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

22.4 Nokverhoging

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels teneinde de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de nokverhoging uitsluitend aan de zijde van het achterdakvlak is toegestaan mits dit achterdakvlak niet grenst aan de openbare ruimte;
- b. de nokverhoging mag de bestaande daknok van de woning met maximaal 1 m overschrijden;
- c. de dakhelling van de nokverhoging moet gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

22.5 Verhoging goothoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels teneinde de maximaal toegestane goothoogte van het hoofdgebouw over maximaal 1/3e deel van het dakvlak te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 
- a. het stedenbouwkundig beeld mag niet onevenredig worden geschaad.



Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen ten behoeve van het aanpassen van bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de uitbreiding van het bouwvlak mag niet meer dan 5 m bedragen.

23.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

23.3 Antennemast

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van een antenne- en/of communicatiemast, met de bij de mast bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de antenne- en/of communicatiemast niet meer dan 45 m mag bedragen;
- b. de inhoud van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

24.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

24.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 24.1.1 met maximaal 10 %.

24.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 24.1.1 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

24.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

24.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 24.2.1, 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.

24.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 24.2.1, 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.

24.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 24.2.1 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo, herziening 2023'.

<p>Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2012.</p>	
<p>De griffier,</p>	<p>De voorzitter,</p>