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 Detailhandel 15
Artikel 4 Groen 17
Artikel 5 Tuin 18
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 20
Artikel 7 Wonen 21
Artikel 8 Wonen - Beschermd stadsgezicht 25
Artikel 9 Waarde - Archeologie Beschermd stadsgezicht 30
Artikel 10 Waarde - Archeologie laag 33
Artikel 11 Waarde - Beschermd stadsgezicht 36
Artikel 12 Waterstaat - Waterlopen 38

Hoofdstuk 3 Algemene regels **39**
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel 39
Artikel 14 Parkeren 40
Artikel 15 Algemene bouwregels 42
Artikel 16 Algemene gebruiksregels 44
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels 45
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels 46
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels 47

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **49**
Artikel 20 Overgangsrecht 49
Artikel 21 Slotregel 50

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Kern Bredevoort, herziening 2021' van de gemeente Aalten.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0197.BP00105-VG01 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 gebouw 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 commissie cultureel erfgoed

de op basis van artikel 15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie (voorheen monumentencommissie) met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Erfgoedverordening en het monumentenbeleid.

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 dagrecreatieve voorzieningen

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.31 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.33 dakvoet
laagste punt van een schuin dak.

1.34 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.

1.35 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

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

1.40 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf waarbij de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel.

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 belangrijkst 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 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.49 maatschappelijke voorzieningen

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

1.50 niet-zelfstandig kantoor

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

1.51 omgevingsvergunning

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

1.52 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.

1.53 open erf

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

1.54 overkapping

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

1.55 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.

1.56 perceelsgrens

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

1.57 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf.

1.58 prostitutie

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

1.59 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.

1.60 sekswinkel

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

1.61 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.62 smartshop

een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 woning

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

1.67 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.

1.68 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de vorm van supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

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

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 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 'bijgebouw';
b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. 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 licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

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 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen en geen 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 bedragen dan 4 m;
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;

4.3 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 5 Tuin

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

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

a. aan de voorgevel van een woning gebouwde bijbehorende bouwwerken waarbij de naar de weg gekeerde bouwgrens overschreden wordt;
b. overkappingen;
c. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2.2 Aan de voorgevel gebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub a genoemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) 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.

5.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub b 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 mag niet meer dan 3 m 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 mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.2.5 Bebouwing uitgesloten

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 t/m 5.2.4 geldt dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - bebouwing':

a. gebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde danwel overkappingen zijn uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale hoogte van 1 meter;
b. het parkeren en stallen van voertuigen niet is toegestaan.

5.3 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 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 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. een laad- en losplaats ten behoeve van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
i. een ontsluiting van het parkeerterrein voor (vracht)autoverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
j. een pad ter onsluiting van uitsluitend langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer';

met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

a. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
b. 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;
f. het behoud van bomen.

Artikel 7 Wonen

7.1 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 opgenomen;
b. bed & breakfast;
c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 7.5;

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

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

a. woningen met in achtneming 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;
   4. daar waar geen aanduiding als genoemde in 1 t/m 3 is opgenomen geldt dat de bestaande bouwwijze is toegestaan.
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 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.

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. 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 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;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
g. de gronden gelegen achter de achtergevel (c.q. het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
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 d, e en f mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.
k. in afwijking van het bepaalde in sub b, d, f en h geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dat hier bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 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.

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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 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 7.2.2 voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
b. het bepaalde in lid 7.2.3 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 7.2.2 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.

7.4.2 Afwijking ten behoeve van ander woningbouwtype

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 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 detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

7.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.1 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 grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

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

7.5.4 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.1 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 8 Wonen - Beschermd stadsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beschermd stadsgezicht' 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 opgenomen;
b. boekenwinkels;
c. ateliers, antiquariaten, musea, galerieën, ambachtelijke dienstverlening en bedrijvigheid, alsmede naar aard en uitstraling hiermee vergelijkbare functies, met dien verstande dat:
   1. de genoemde functies uitsluitend op de begane grondbouwlaag zijn toegestaan, met dien verstande dat ondergeschikte functies op de verdieping of in de kelder zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond;
   2. detailhandel ten behoeve van deze functies is toegestaan;
d. ondersteunende horeca, met dien verstande dat de verkoop van alcoholische dranken niet is toegestaan;
e. bed & breakfast;
f. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 8.4, en met dien verstande dat voor zover een aan huis verbonden beroep/bedrijf wordt gecombineerd met een van de nevenactiviteiten zoals genoemd in sub b of c, de gecombineerde oppervlakte in gebruik voor deze functies niet meer mag bedragen dan 50 m²;

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 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 de bestaande goot- en bouwhoogte;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd in de naar de openbare weg gekeerde zijde van het bouwvlak;
d. de bestaande bouwwijze van het hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd;
e. de afstand tussen de zijgevels mag niet minder bedragen dan 0,6 m, met dien verstande dat indien de bestaande afstand minder bedraagt de bestaande afstand maatgevend is.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 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 3 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 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;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
    2. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1 m;
f. de gronden gelegen achter de achtergevel (c.q. het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
g. 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.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking gevelbreedte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde de breedte van de voorgevel te kunnen wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies gevraagd aan de commissie cultureel erfgoed omtrent de (eventuele) aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

8.3.2 Afwijking goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan dan bestaand, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan voor een hoofdgebouw is aangegeven in de als bijlage bij de regels opgenomen Bijlage 2 Matrix beschermd stadsgezicht onder 'maximale goothoogte' en 'maximale hoogte';

b. de hogere goot- en bouwhoogte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
d. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies gevraagd aan de commissie cultureel erfgoed omtrent de (eventuele) aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

8.3.3 Afwijking bouwen buiten voorgevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde het bouwen van de voorgevel van het hoofdgebouw buiten de bestaande voorgevellijn en/of buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. bij de ligging van de voorgevel wordt aangesloten bij de rooilijn 'waardevolle historische rooilijn binnenstadsgebied' zoals opgenomen in de bijlage Bijlage 3 Waardenkaart historische structuren;
b. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
d. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies gevraagd aan de commissie cultureel erfgoed omtrent de (eventuele) aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

8.3.4 Afwijking overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 teneinde het bouwen tot maximaal 3 m buiten de bouwgrenzen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. bij de ligging van de voorgevel wordt aangesloten bij de rooilijn 'waardevolle historische rooilijn binnenstadsgebied' zoals opgenomen in de bijlage Bijlage 3 Waardenkaart historische structuren;
b. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
d. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies gevraagd aan de commissie cultureel erfgoed omtrent de (eventuele) aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

8.3.5 Afwijking bouwwijze

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bestaande bouwwijze, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;

d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de afwijking, waarbij in ieder geval geldt dat voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geluidhinder;
e. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies gevraagd aan de commissie cultureel erfgoed omtrent de (eventuele) aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

8.3.6 Afwijking bijbehorende bouwwerken in voorgevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies gevraagd aan de commissie cultureel erfgoed omtrent de (eventuele) aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1 wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. opslag, anders dan ten behoeve van de onder 8.1 genoemde doeleinden.

8.4.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 8.1 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 grondbouwlaag 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.

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

8.4.4 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 8.1 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 9 Waarde - Archeologie Beschermd stadsgezicht

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Beschermd stadsgezicht' 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 9.1 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 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.

9.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.2.1 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.

9.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 9.2.1 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

bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 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.

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

9.4.1 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;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, 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.

9.4.2 Uitzonderingen

Het onder 9.4.1 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.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 9.4.1 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.

9.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

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 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 9.4.1 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Beschermd stadsgezicht' 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 10 Waarde - Archeologie laag

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 10.1 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.

10.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.2.1 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.

10.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 10.2.1 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.

10.3 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.

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

10.4.1 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;
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 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.

10.4.2 Uitzonderingen

Het onder 10.4.1 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.

10.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 10.4.1 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.

10.4.4 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 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 10.4.1 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.

10.5 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 11 Waarde - Beschermd stadsgezicht

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Bredevoort.

11.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de vorm van de kap van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

één en ander in verband met behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Bredevoort.

Alvorens nadere eisen te stellen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Commissie Cultureel Erfgoed omtrent de vraag of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

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

11.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedanke of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
b. het afgraven, ophogen, egaliseren van terreinen;
c. het wijzigen van straatprofielen en wegverhardingen;
d. het verwijderen en aanplanten van houtsingels, houtopstanden en struwelen;
e. het aanbrengen, verwijderen en/of wijzigen van oeverbeschoeiingen;
f. het verruimen, verengen en dempen van waterlopen.

11.3.2 Uitzonderingen

Het onder 11.3.1 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 binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
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.

11.3.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting de activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.3.4 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de commissie cultureel erfgoed omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 12 Waterstaat - Waterlopen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 12.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat.

12.3.2 Advies beheerder watergang

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking als bedoeld 12.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Parkeren

14.1 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.

14.2 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 1 Beleidsregels parkeernormen gemeente Aalten.

14.3 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:

5. 'overige zone - centrum' de parkeernormen voor het gebied 'centrum';
6. 'overige zone - schil centrum' de parkeernormen voor het gebied 'schil centrum';
7. 'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom';
8. 'overige zone - buitengebied' de parkeernormen voor het gebied 'buitengebied'.

14.4 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:

9. 'overige zone - centrum' de parkeernormen voor het gebied 'centrum';
10. 'overige zone - schil centrum' de parkeernormen voor het gebied 'schil centrum';
11. 'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom';
12. 'overige zone - buitengebied' de parkeernormen voor het gebied 'buitengebied'.

14.5 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.

14.6 Afwijken van parkeerregels

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1, 14.2, 14.3, 14.4 en 14.5. Burgermeester 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.

14.7 Voorwaarden van afwijking

Afwijken van de regels, als bedoel in lid 14.6 , is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

14.8 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 14.1, 14.2, 14.3 en 14.4 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 15 Algemene bouwregels

15.1 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.

15.2 Ondergeschikte bouwdelen

15.2.1 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, stoeptreden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

15.2.2 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.

15.3 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.

15.4 Dakkapellen

15.4.1 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.

15.4.2 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 16 Algemene gebruiksregels

16.1 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, 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.

16.2 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 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduidingen "vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m" en "vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m"gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element.

17.2 Bouwregels

Bij de bouw van bouwwerken op gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m" en "vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m"gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 100 m" mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 9,5 m;
b. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m" mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte welke wordt berekend op basis van de onderstaande formule:

Hx = ((X/50) + 0,2 x 16) + 6 m

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan volgens de overigens voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. uit onderzoek is gebleken dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
b. omtrent het voorgaande is een positief advies verkregen van de Commissie Cultureel Erfgoed.

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

17.4.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduidingen "vrijwaringszone – molenbiotoop 100 m" en "vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de gronden te beplanten met bomen.

17.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, zoals door windbelemmering of belemmering van het uitzicht, geen onevenredig gevaar oplevert of kan opleveren voor het huidige en/of toekomstige functioneren als werktuig en/of voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

20.1.1 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.

20.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 20.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 20.1.1 met maximaal 10 %.

20.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 20.1.1 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.

20.2 Overgangsrecht gebruik

20.2.1 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.

20.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 20.2.1, 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.

20.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 20.2.1, 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.

20.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 20.2.1 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Kern Bredevoort, herziening 2021'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 februari 2013.	
De griffier,	De voorzitter,