bestemmingsplan

Arkelsedijk

Gorinchem

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	13-08-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.0512.BP2021198-3001
PROJECT	20210413
PROJECTLEIDER	M.M.W. Backx
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem
PROJECTNUMMER	20210413
AUTEUR	M.M.W. Backx
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Detailhandel	12
Artikel 4	Gemengd	14
Artikel 5	Groen	15
Artikel 6	Verkeer	16
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 8	Water	18
Artikel 9	Wonen - 1	19
Artikel 10	Wonen - 2	22
Artikel 11	Leiding - Water	25
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1	27
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachting laag AP	30
Artikel 14	Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT	33
Artikel 15	Waterstaat - Waterberging	36
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	38
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**40**
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 18	Algemene bouwregels	41
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 20	Parkeerregels	43
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 24	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**49**
Artikel 25	Overgangsrecht	49
Artikel 26	Slotregel	50

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0512.BP2021198-3001;

1.2 plan
het bestemmingsplan Arkelsedijk met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2021198-3001 van de gemeente Gorinchem;

1.3 de verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met identificatienummer NL.IMRO.0512.BP2021198-3001;

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

1.5 aan huis verbonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan huis verbonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat niet krachtens een milieuwet vergunning-of meldingplichtig is, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 andere geluidsgevoelige gebouwen
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

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

1.10 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

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

1.12 bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van ter inzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw
een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 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 onderbouw;

1.18 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

1.23 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.24 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.25 erker
een uitbouw van het hoofdgebouw van een woning gelegen vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;

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

1.27 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.28 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.29 hogere grenswaarde
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 horeca
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.32 kleinschalige bedrijfsruimte
bedrijven tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij de regels, kantoren en ateliers;

1.33 maatschappelijke voorzieningen
culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met uitzondering van een ziekenhuis, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.34 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.35 nevenactiviteit
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m2), omzet (€) als de effecten op het woon-en leefklimaat;

1.36 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.37 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwerk zijnde, of werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.38 ondergeschikte detailhandel
detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.39 overkapping
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.40 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.41 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 sociale huurwoning
een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.

1.44 slopen
het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.45 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.46 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.47 volumineuze goederen
goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw-en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen., boten, caravans, e.d.;

1.48 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.49 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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

de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

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;

de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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;

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;

de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

ondergeschikte bouwonderdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt en ondergeschikte detailhandel;

b. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels gebouwen

a. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
   1. gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

b. Parkeergarages voldoen aan de volgende kenmerken:
   1. parkeergarages inclusief bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten zijn zowel binnen- als buiten het bouwvlak toegestaan;
   2. bouwhoogte maximaal 0,2 m;
   3. verticale bouwdiepte beneden peil bedraagt maximaal 4,3 m.

3.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 6 m;

b. vlaggenmasten 6 m;

c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Supermarkt

a. binnen de aanduiding 'supermarkt' is maximaal één supermarkt toegestaan.

b. het maximale BVO voor detailhandel in de vorm van een supermarkt bedraagt 2.000 m^2;

c. het maximale BVO voor ondergeschikte detailhandel bedraagt 500 m^2;

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en bouwwerken conform de bestemming ‘Detailhandel’ is alleen toegestaan wanneer het gebruik van het perceel met kadastrale aanduiding GRC00-F-240 als supermarkt permanent is beëindigd.

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kleinschalige bedrijfsruimtes en wijkondersteunende werkplekken;
b. lichte horeca, zoals genoemd in de Staat van inrichtingen (horeca);

met bijbehorende gebouwen, terrassen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwregels gebouwen

a. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. goot- en bouwhoogte maximaal de ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan bestaande goot- en bouwhoogte;
    3. het maximale BVO voor kleinschalige bedrijfsruimtes, wijkondersteunende werkplekken en horeca bedraagt 500 m^2;
b. Gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten en bovenop liggende (openbare) daktuinen zijn zowel binnen- als buiten het bouwvlak toegestaan;
    2. bouwhoogte maximaal 1 m;
    3. verticale bouwdiepte beneden peil bedraagt maximaal 3,5 m.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad' tevens voor fietspaden;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 4,5 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Specifieke bouwregels

In afwijking op artikel 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing' het bouwen van een gebouw toegestaan. Hier dient bestaande bebouwing binnen het plangebied in enige vorm te worden gehandhaafd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 6 m;
b. bruggen 9 m;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. ondergrondse containers;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. lichtmasten 6 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

7.3 Specifieke bouwregels

In afwijking op artikel 7.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing' het bouwen van een gebouw toegestaan. Hier dient bestaande bebouwing binnen het plangebied in enige vorm te worden gehandhaafd.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
b. (bedrijfs)verkeer te water;
c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;
e. bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder steigers, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

a. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
    1. bruggen en viaducten 11 m boven waterpeil;
    2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m;
b. de minimaal doorvaarbare hoogte van een brug is 7,3 m boven waterpeil.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gestapelde woningen;
b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 40 m^2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk en dienstverlening', ook voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op de begane grond;
d. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, (openbare) daktuinen en erven, bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

a. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. het maximaal aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal bouwlagen genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
    3. het aantal bouwlagen van geschakelde bebouwing, indien gelegen binnen hetzelfde bouwvlak, dient met ten minste één bouwlaag van elkaar te verschillen;
    4. De maximale hoogte van de eerst bouwlaag (plint) bedraagt maximaal 4 meter;
    5. De maximale hoogte per bouwlaag, vanaf de tweede bouwlaag, bedraagt 3,5 meter;
    6. het maximale BVO voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening bedraagt 120 m^2;
b. Gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
    1. gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten en bovenop liggende (openbare) daktuinen zijn zowel binnen- als buiten het bouwvlak toegestaan;
    2. bouwhoogte maximaal 1 m;
    3. verticale bouwdiepte beneden peil bedraagt maximaal 3,5 m.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd waarbij de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

9.2.4 Aantal woningen

a. Het maximum aantal woningen bedraagt 500;
b. Van de binnen deze bestemming te realiseren woningen dient ten minste 10% als sociale huurwoning te

worden gebouwd.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidshinder

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht en gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/ of industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 24;
b. hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan het Geluidbeleid, vastgesteld op 22 juli 2008 of diens rechtsopvolger;
c. In aanvulling op artikel 9.3.1 onder b geldt:
    1. Om te bepalen of een gevel geluidluw is, mag zo nodig gebruik worden gemaakt van een afsluitbare loggia, een afgeschermd balkon of een andere geluiddempende voorziening. Bij de toepassing van afsluitbare loggia's of balkons wordt getoetst in gesloten toestand;
    2. Indien sprake is van een geluidluwe buitenruimte in plaats van geluidluwe gevel wordt bij het bepalen of een buitenruimte geluidluw is, indien gebruik wordt gemaakt van een afsluitbare loggia of balkon als buitenruimte, uitgegaan van een loggia of balkon in geopende toestand. Als richtlijn voor de toetsing geldt dat bij een balkon met gesloten borstwering van 1,5 meter hoog en een absorberend plafond een reductie van 4 dB kan worden aangehouden voor de gevels grenzend aan het balkon;
    3. Indien woningen niet kunnen beschikken over een eigen geluidsluwe gevel of buitenruimte dient er voorzien te zijn in een gemeenschappelijke, geluidsluwe buitenruimte.

9.3.2 Voorwaardelijke verplichting - brug

a. De woningen binnen deze bestemming mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug voor gemotoriseerd en langzaam verkeer is gerealiseerd;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid, mits: middels onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de verkeersafwikkeling op de wegen in de directe nabijheid van het plangebied.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
    a. de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 40 m^2;
    b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
    c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
    d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
    e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.
2. Omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend, mits:
    a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet

onevenredig worden geschaad;

b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden woningen;
b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m²;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en parkeerplaatsen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;
    2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
    4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de van het hoofdgebouw plus 0,25 m, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
    5. een minimale afstand van 0,50 m tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt aangehouden
b. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
    1. 40 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    2. 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    3. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 500 tot en met 1.000 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    4. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
c. goothoogte en bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

10.2.4 Aantal woningen

Het maximum aantal woningen bedraagt 12.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 10.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan-of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofd-gebouw dan wel voor het bouwen van een aan-of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. artikel 10.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
    1. 55 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m2;
    2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m2;
    3. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m2;
    4. artikel 10.2.2 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%;
c. artikel 10.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de oppervlakten genoemd onder b vermeerderd met 20 m2, uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
d. artikel 10.2.2 onder c voor het vergroten van de bouwhoogte tot maximaal 5 m.

10.3.2 Voorwaarden voor het afwijken

Het afwijken als bedoeld in artikel 10.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat-en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Geluidshinder

Gebouwen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige functies indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies als gevolg van het weg- en/ of industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel ten hoogste de hogere waarden zoals bedoeld in artikel 17;
b. Hierbij geldt dat de hogere waarden op gevels uitsluitend zijn toegestaan indien wordt voldaan aan het Geluidbeleid, vastgesteld op 22 juli 2008 of diens rechtsopvolger;
c. In aanvulling op artikel 9.3.1 onder b geldt dat:
    1. Om te bepalen of een gevel geluidluw is, mag zo nodig gebruik worden gemaakt van een afsluitbare

loggia, een afgeschermd balkon of een andere geluiddempende voorziening. Bij de toepassing van afsluitbare loggia's of balkons wordt getoetst in gesloten toestand;

2. Indien sprake is van een geluidluwe buitenruimte in plaats van geluidluwe gevel wordt bij het bepalen of een buitenruimte geluidluw is, indien gebruik wordt gemaakt van een afsluitbare loggia of balkon als buitenruimte, uitgegaan van een loggia of balkon in geopende toestand. Als richtlijn voor de toetsing geldt dat een balkon met gesloten borstwering van 1,5 meter hoog en een absorberend plafond een reductie van 4 dB kan worden aangehouden voor de gevels op het balkon;
3. Indien woningen niet kunnen beschikken over een eigen geluidsluwe gevel of buitenruimte dient er voorzien te zijn in een gemeenschappelijke, geluidsluwe buitenruimte.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a. de oppervlakte maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 40 m^2;
b. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

10.5.2 Voorwaarden voor het afwijken

De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Leiding - Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

een ondergrondse waterleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding - water;
het beheer en onderhoud van de leiding;
de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

11.2.2 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

11.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en straatmeubilair;
f. het permanent opslaan van goederen.

11.4.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, 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.

11.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

11.4.4 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting hoog PM1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 250 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 12.2.1 onder a. genoemd rapport of uit de in artikel 12.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

12.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a. winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.2.1 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

12.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 39.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het scheuren van grasland;
g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m2 of waarvoor de gronden niet dieper dan 30 cm worden geroerd;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
    1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
    2. het plaatsen van peilbuizen;
    3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
    4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

12.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 12.4.3onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 12.4.3 onder c. bedoelde

informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 39.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
   1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
   2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

12.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting laag AP

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting laag AP aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 10.000 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 13.2.1 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 13.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

13.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 13.2.1 onder a. winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2.1 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

13.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het scheuren van grasland;
g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

13.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m2 of waarvoor de gronden niet dieper dan 30 cm worden geroerd;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
    1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
    2. het plaatsen van peilbuizen;
    3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
    4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

13.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 13.4.3 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 13.4.3 onder c. bedoelde

informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 13.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
   1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
   2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

13.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting middelmatig LMNT aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het behoud en het veiligstellen van de archeologische waarden van deze gronden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 100 m2 en waarvoor (grond)werkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 14.2.1 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
    1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
    2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
    3. de bodemverstoring uitsluitend wordt veroorzaakt door het aanbrengen van (hei)palen en de verstoring hierdoor beperkt blijft tot minder dan 1% van de oppervlakte van het te bebouwen gebied.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische waarden of resten aanwezig zijn en in de grond behouden moeten worden.

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

14.4.1 Vergunningplichtige werkenen werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het scheuren van grasland;
g. overige werkzaamheden, waaronder sloopwerkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd.

14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 is nodig voor:
a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m2 of waarvoor de gronden niet dieper dan 30 cm worden geroerd;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen;
c. ondergeschikte bodemingrepen, waaronder wordt verstaan:
    1. het uitvoeren van grondboringen van enigerlei aard (booronderzoek, sonderingen);
    2. het plaatsen van peilbuizen;
    3. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, verkeersborden en ander straatmeubilair;
    4. naar de aard daarmee vergelijkbare bodemverstoringen van ondergeschikt belang;
d. de aanleg van kabels, rioleringen en/of leidingen waarbij geheel binnen de breedte én diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten wordt gewerkt;
e. de aanleg van kabels en/of leidingen mits de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

14.4.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. voor het uitvoeren of uit laten voeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. indien uit het in artikel 14.4.3 onder a. genoemde rapport of uit de in artikel 14.4.3 onder c. bedoelde informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.4.3 onder a. en derhalve geen archeologisch rapport verplicht te stellen indien:
   1. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld of;
   2. op basis van archeologisch onderzoek voldoende is aangetoond dat in de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

14.4.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 winnen zij advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.4.3 onder b. dienen te worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 15 Waterstaat - Waterberging

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de waterberging en de waterhuishouding van de rivier De Linge.

15.2 Bouwregels

op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend;

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van lid 15.2 onder c beslissen - middels een omgevingsvergunning - met inachtneming van het volgende:

a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
b. de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

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

15.4.1 Vergunningplicht

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
    1. het ophogen van gronden;
    2. het dempen van watergangen.
b. het verbod van sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zoals in lid 36.3 is bedoeld;
    2. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
    3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
c. De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in sub a, zijn slechts toelaatbaar, indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder, in geval werkzaamheden worden uitgevoerd onder +3 m NAP.

15.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

15.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwregels in relatie tot andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 10) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

16.2.2 Bouwregels gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.3 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

16.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

16.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

1. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
2. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.
3. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
4. Bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen mogen worden overschreden door balkons tot een maximum van 2 m en plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen en gevel- en kroonlijsten, luifels tot een maximum van 1 m.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 20 Parkeerregels

20.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregel (inclusief bijlagen) “parkeernormen Gorinchem juni 2019” wordt gerealiseerd. Als de beleidsregels worden gewijzigd dient er rekening te worden gehouden met die wijziging;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

20.2 Binnenplanse afwijking parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 indien:

a. Er onevenredige kosten gemoeid zijn bij de ontwikkeling om de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te realiseren; en/of
b. Het fysiek onmogelijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
c. De nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of
d. Het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
e. Er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of
f. Er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of
g. Het een ontwikkeling betreft waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe situatie niet groter is dan 2 parkeerplaatsen; en/of
h. De aanvrager door middel van een onderbouwing kan aantonen dat met locatie specifieke kenmerken, mobiliteitsmaatregelen en/of de potentiële gebruikers een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd;
i. Er geen aanspraak wordt gemaakt op een parkeervergunning voor straatparkeren.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Vrijwaringszone - dijk - 1

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
    2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

21.2 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

21.3 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan, tenzij:
a. de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de in de Wet geluidhinder aangegeven voorkeurswaarde; of
b. op grond van de Wet geluidhinder voor die hoogst toelaatbare geluidsbelasting hogere waarden kunnen worden of zijn vastgesteld; of
c. anderszins aan de Wet geluidhinder kan worden voldaan.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Geluidzone - industrie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'geluidszone - industrie' aan te passen dan wel te verwijderen, indien uit onderzoek blijkt dat de werkelijke geluidsbelasting hiertoe aanleiding geeft.

22.2 Kostenverhaal

a. Kosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop dit bestemmingsplan een nieuw bouwplan mogelijk maakt.
b. Het exploitatiegebied is, conform artikel 7c, elfde lid onder c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, als zodanig aangewezen op de verbeelding ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - exploitatiegebied'.
c. Een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 7c, tiende en elfde lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte -en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte -en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

23.2 Voorwaarde afwijkingsregels

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Overige regels

24.1 Hogere waarden bestaande woningen - reconstructie

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Bestaande woning	Geluidbron	Benodigde hogere waarde (in dB)
Spijksedijk 40	Spijksedijk	52
Arkelsedijk Onderweg 42-44-46	Arkelsedijk	60
Arkelse Onderweg 49	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 50	Arkelsedijk	56
Arkelse Onderweg 52	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 54	Arkelsedijk	63
Arkelse Onderweg 56	Arkelsedijk	57
Arkelse Onderweg 57	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 58	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 59	Arkelsedijk	50
Arkelse Onderweg 60	Arkelsedijk	58
Arkelse Onderweg 62	Arkelsedijk	52
Arkelse Onderweg 64	Arkelsedijk	62
Arkelse Onderweg 66	Arkelsedijk	61
Arkelse Onderweg 68	Arkelsedijk	65

24.2 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - wegverkeer

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarde (in dB)
Lingeoever	Spijksedijk	500	~~50~~49
Nettoramalocatie	Arkelsedijk	12	53
Lingeoever	Arkelsedijk	500	54

24.3 Hogere waarden nieuwe geluidsgevoelige functies - industrie

Met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, ter hoogte van de volgende binnen plangebied gelegen woningen, de daarbij aangegeven hogere waarden ingevolge artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Locatie	Geluidbron	Aantal woningen	Benodigde hogere waarden (in dB)
Lingeoever	Industrieterrein Langs de Linge	300	55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 25.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1.1 met maximaal 10%.
3. Artikel 25.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 25.2.1, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 25.2.1, na de 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.
4. Artikel 25.2.1 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 26 Slotregel

De regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Arkelsedijk.