

# BESTEMMINGSPLAN

PARTIELE HERZIENING WONINGBOUW VLEDDERVEEN
2021

WITPAARD
GEBIEDSONTWIKKELING

# COLOFON

**REGELS BESTEMMINGSPLAN**

**‘PARTIELE HERZIENING WONINGBOUW VLEDDERVEEN 2021’**

**GEMEENTE WESTERVELD**

| | |
|---|---|
| **Opdrachtgever** | Gemeente Westerveld |
| **Datum** | 12 april 2021 |
| **Imro** | NL.IMRO.1701.507PHZWngBwVDRVEEN-0001 |

# Inhoudsopgave

**1 Inleidende regels ..... 3**
Artikel 1 Begrippen ..... 3
Artikel 2 Wijze van meten ..... 7
**2 Bestemmingsregels ..... 8**
Artikel 3 Bos ..... 8
Artikel 4 Groen ..... 9
Artikel 5 Verkeer ..... 10
Artikel 6 Wonen ..... 11
Artikel 7 Waarde – Archeologie ..... 14
**3 Algemene regels ..... 16**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel ..... 16
Artikel 9 Algemene bouwregels ..... 17
Artikel 10 Algemene gebruiksregels ..... 18
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels ..... 19
Artikel 12 Overige regels ..... 20
**4 Overgangs- en slotregels ..... 21**
Artikel 13 Overgangsrecht ..... 21
Artikel 14 Slotregel ..... 22
**Bijlagen**
Bijlage 1 Bedrijvenlijst woonhuizen ..... 23
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan ..... 24

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Partiële herziening woningbouw Vledderveen 2021';

### 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.507PHZWngBwVDRVEEN-0001 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### 1.4 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;

### 1.5 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, 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 aanpijling:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

### 1.7 ander-werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

### 1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### 1.9 bebouwingspercentage:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

### 1.10 bed & breakfast:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

### 1.11 bedrijf:
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

### 1.12 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

### 1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:
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;

### 1.14 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis- verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### 1.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

### 1.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

### 1.17 bijgebouw:
een op zichzelf staand, 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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### 1.18 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;

### 1.19 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

### 1.20 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 en zolder;

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

### 1.22 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

### 1.24 bouwvlakgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

### 1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

### 1.26 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### 1.27 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

### 1.28 eerste verdieping:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

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

### 1.30 halfvrijstaande-woning:
een twee-onder-één-kap-woning of een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning;

### 1.31 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

### 1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

### 1.33 kwetsbaar object:
een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### 1.34 nadere eis:
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

### 1.35 nevenactiviteit:
een aan de hoofdfunctie ondergeschikte activiteit;

### 1.36 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouwde zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

### 1.37 peil:
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

### 1.38 plankaart:

a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Vledderveen bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s)NL.IMRO.1701.507PHZWngBwVDRVEEN-0001, met een legenda;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Partiële herziening woningbouw Vledderveen 2020';

### 1.39 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### 1.40 uitwerking:
een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

### 1.41 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

### 1.42 wijziging:
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

### 1.43 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

### 1.44 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

### 1.45 woonhuis:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de breedte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
b. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
c. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
d. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
e. 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;
f. 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;
g. de hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (o)

### 2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

# 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bos

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (hoog)opgaande afschermende beplanting;
b. bos;
c. waterlopen;
d. wegen en paden;

met daarbij behorende:

e. voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Op de voor Bos aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

a. de hoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
b. niet gebouwd mag worden ten dienste van tuinen en/of erven.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - pad', een verhard pad met een minimale breedte van 2 meter;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - waterberging', een waterberging;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen.

Met daaraan ondergeschikt: parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor Groen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

#### 4.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven;
b. parkeervoorzieningen

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. bermen;
e. water;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op de voor Verkeer aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8 m mag bedragen.

# Artikel 6 Wonen

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen;
b. aan huis verbonden beroepen of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in de als bijlagen bij de regels bij de regels opgenomen bedrijvenlijst woonhuizen, voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:
    1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
    2. de aan huis verbonden activiteit ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
    3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
    4. Het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen met een maximum van 50 m² bedragen;
    5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel, prostitutie- of seksinrichting plaatsvinden;
    6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
    7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.
c. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - pad’, een verhard pad met een minimale breedte van 2 meter;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen;
f. erven;
g. parkeervoorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

Op de tot Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

### 6.2.1 Hoofdgebouwen

de volgende regels gelden voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding maximaal aantal wooneenheden het maximum aantal hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
b. Ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand'
    2. 'twee-aaneen'
    3. 'aaneengebouwd’

mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd.

c. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
d. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
f. de dakhelling mag niet minder dan 25º en niet meer dan 60º bedragen.

### 6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

de volgende regels gelden voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen:

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor serres dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer bedraagt dan 0,5 m, met dien verstande dat een dergelijke uitbouw niet meer dan 1 m uit de zijgevel mag steken;
c. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
    1. 50 m² bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;
    2. 80 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;

mits het erf achter het bouwvlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;

e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m voor de voorgevelrooilijn en niet meer dan 2 m achter de voorgevelrooilijn;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

## 6.3 Nadere eisen

Bebouwing binnen deze bestemming dient te voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria conform het als bijlagen bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. artikel 6.2.1 sub d en toestaan dat deze afstand wordt verminderd tot 2 m;
b. artikel 6.2.2 sub e en toestaan dat de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen wordt verhoogd, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte ten minste 1,5 m lager blijft dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m bedraagt; de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m dan wel niet meer dan ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

De in lid a en b genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;

c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

## 6.2 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.

## Artikel 7 Waarde – Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

### 7.2 Bestemmingsomschrijving

Op de tot Waarde - Archeologie bestemde gronden:

a. mag niet worden gebouwd, indien daarvoor dieper dan 0,30 m, te rekenen vanaf het maaiveld, in de bodem zal worden geroerd en de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk of de uitbreiding van het bestaande bouwwerk meer dan 50 m² bedraagt;
b. is onderkeldering van gebouwen niet toegestaan.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Strijdig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van het bouwen conform de enkelbestemming.

#### 7.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

De in artikel 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

a. indien de oppervlakte kleiner is dan 500 m² en is gelegen binnen de aanduidingen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden;
b. indien de oppervlakte kleiner is dan 70 m² en is gelegen binnen de als monument aangeduide gebieden van de Archeologische Monumenten Kaart;
c. indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie;
d. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de ontheffing één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

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

#### 7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de ter plaatse van de aanduiding archeologische waarden aangewezen gronden te beroeren dieper dan 0,30 m over een oppervlakte van meer dan 50 m².

#### 7.4.2 Verbod niet van toepassing

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die:
    1. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
b. waarin de Momumentenwet 1988 voorziet.

#### 7.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a. indien is gebleken dat er geen archeologische resen in de bodem die wordt beroerd aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie;
b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de ontheffing één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting om de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

# 3 Algemene regels

## Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1m.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
f. het gebruik van de gronden als een paardrijbak;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.

### 10.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
    1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
    2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
    3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend;
    4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordtoverschreden;
g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

### 11.2 Afwegingskader

De in artikel 11.1 bedoelde ontheffing wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het beschermde dorpsgezicht;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie, waaronder begrepen externe veiligheid;
e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale veiligheid;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

CONCEPT

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### 12.2 Parkeer-, laad- en losruimte

#### 12.2.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen, zoals opgenomen in de publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW (oktober 2012) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

#### 12.1.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

#### 12.1.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

# 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 13.1.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1 met niet meer dan 10%.

#### 13.1.2 Uitzondering

artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 13.2 Gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand en de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

#### 13.2.1 Verbod

a. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2, 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.
b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.

#### 13.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening woningbouw Vledderveen 2021"

.....2021

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.....2021

, Voorzitter

, Griffier

## Bijlage 1: Bedrijvenlijst woonhuizen

## Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan