BESTEMMINGSPLAN

Theresiakwartier

Regels

versie 24 februari 2022



Regels

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **3**
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **10**
Artikel 3 Wonen 10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 13
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 15
Hoofdstuk 3 Algemene regels **17**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 18
Artikel 10 Overige regels 19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **21**
Artikel 11 Overgangsrecht 21
Artikel 12 Slotregel 21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan ‘Theresiakwartier” van de gemeente Geertruidenberg.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0779.RVBPtheresiakwrt-vs01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aan- uitbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en door zijn constructie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar daar wel onderdeel van uit kan maken.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aaneengebouwd:

bebouwing die aan beide zijgevels aangebouwd is aan/niet vrij staat van andere hoofdgebouwen, alsmede een hoekwoning aan een degelijke woning.

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.

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte.

bestaande situatie:

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht en qua gebruik ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

escortbedrijf:

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

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

gebouwde parkeervoorziening:

Parkeervoorziening waarbij sprake is van een gebouw (zoals een garage) of bouwwerk geen gebouw zijnde (zoals een overkapping / carport) t.b.v. het parkeren

gestapeld:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw/hoofdbebouwing:

een gebouw/bebouwing, dat/die op een bouwperceel door zijn/haar constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw/bebouwing op een bouwperceel kan worden aangemerkt. In het geval van een woning betreft dit de woning zelf (meestal bestaande uit meer dan een bouwlaag) zonder aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen.

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

kantoor:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

mantelzorg:

het op vrijwillige basis, buiten organisatorisch verband en anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

overkapping:

een dakconstructie (vrijstaand) zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door een eigen wand of door een gevel van een belendend gebouw.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

studio:

wooneenheid gericht op het huisvesten van een- of tweepersoonshuishoudens, met een maximum van ten hoogste 65 m^2 woonoppervlakte, al dan niet in gestapelde vorm.

twee-aaneen:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw aan slechts een zijgevel vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen.

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

vervangende nieuwbouw:

de bouw van een gebouw in de plaats van een gesloopt of anderszins tenietgegaan gebouw.

voorgevellijn:

de lijn van de naar de weg gerichte, al dan niet verspringende, voorzijde van het hoofdgebouw/de hoofdbebouwing.

voorgevelrooilijn:

a langs een wegzijde met een regelmatig of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:

   de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de weg geeft;

b langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

   - bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
   - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn legen op 10 m uit de as van de weg.

vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen.

wonen:

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een huis/woning.

woning:

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één afzonderlijke huishouding.

zijerf:

een deel van het perceel dat is gelegen naast de doorgetrokken zijgevellijn van het hoofdgebouw van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 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.

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.

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.

peil:
a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m.
b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Wonen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen
b. aan-huis-verbonden beroepen,
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ontmoetingspunt' een maatschappelijk ontmoetingspunt uitsluitend op de begane grond voor bewoners, buurt en/of wijk, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte horeca,
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorziening' een gebouwde parkeervoorziening,
c. tuinen, erven en terreinen;
d. wegen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd, met uitzondering van balkons, welke maximaal 3 meter buiten de aanduiding ‘bouwvlak’ mogen worden gebouwd.
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. als woningen mogen gestapelde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
d. aaneengebouwde woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd ' worden gebouwd
e. gestapelde woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld ' worden gebouwd
f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal
g. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum 'bouwhoogte' is aangegeven;

3.2.2. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op of achter de voorgevellijn van de woning(en);
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel, waaronder ook overkappingen, bedraagt 150 m^2;

c. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan 0,5 meter boven de 1e verdiepingsvloer met een maximum van 3,5 meter;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5 meter;
e. het oprichten van een bijbehorende bouwwerk mag niet leiden tot onevenredige aantasting van bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn de gelden de volgende bepalingen:
a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
c. Overkappingen zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 20 m^2 bedragen.
    2. De hoogte voor aangebouwde overkappingen mag maximaal 3,1 m bedragen, maar indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, mag de goothoogte van die overkapping maximaal de hoogte hebben van die eerste bouwlaag (bovenkant van de plafondlaag).
    3. De hoogte van vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.
    4. Gebouwd dient te worden achter de voorgevellijn.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van vlaggenmasten die een maximum bouwhoogte van 8 m mogen hebben.

3.2.4. Nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:
a. de gebouwen mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd
b. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
c. de maximum oppervlakte is 15 $m^{2.}$

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Uitoefening aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:
a. niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
b. de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
c. er geen detailhandel plaatsvindt;
d. er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregels 'Parkeren doen we zo'.

3.3.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten;
b. kamerverhuur;
c. het wijzigen van een woning naar twee of meer woningen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

4.2 Bouwregels
a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 4.3 en 4.4. vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 4.3. en 4.4. vooraf in acht is genomen.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

4.4 Toelaatbaarheid
a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 4.3. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

4.5 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 4.3 is niet van toepassing, indien:

a. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld;
b. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m2 beslaat;
c. de werken of werkzaamheden:
   - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
e. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
f. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
g. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 40 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m2;
h. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
i. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

4.6 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming Waarde-archeologie te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

5.2 Bouwregels
a. Op deze gronden mogen ten behoeve van het behoud en de bescherming van (verwachte) archeologische waarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek in de vorm van opgravingen noodzakelijk zijn, mits het bepaalde in leden 5.3 en 5.4. vooraf in acht is genomen.
b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de andere op die gronden voorkomende bestemming(en), mits het bepaalde in leden 5.3. en 5.4. vooraf in acht is genomen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarden-archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage, het frezen, scheuren van grasland, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen van funderingen;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
e. het heien of boren van palen en slaan van damwanden, een en ander met dien verstande, dat de oppervlakte van de bodemverstoring door hei- of boorpalen wordt berekend door de oppervlakte van een paal te vermenigvuldigen met het aantal palen en vervolgens met twee.

5.4 Toelaatbaarheid
a. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 5.3. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van een door aanvrager ingediend archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een door de aanvrager ingediend archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, kan het bevoegd gezag verplichten dat eerst een Programma van Eisen conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) wordt opgesteld en dat dit programma ter goedkeuring bij het bevoegd gezag wordt ingediend.
c. Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning een of meer van de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);

2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ);
3. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
4. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

5.5 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in lid 5.3 is niet van toepassing, indien:

d. sprake is van een bodemverstoring door de uitvoering van de werken/werkzaamheden die niet dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
e. sprake is van een bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld, maar deze een oppervlakte van niet meer dan 100 m2 beslaat;
f. de werken of werkzaamheden:
   - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
j. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht;
k. sprake is van het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, mits de grondwerkzaamheden niet dieper zijn dan 1,2 meter en niet breder dan 1 meter;
l. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
m. duidelijk is aangetoond dat sprake is van een vervangende aanleg, waarbij geen sprake is van een extra bodemverstoring die dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld en dat voor een oppervlakte van meer dan 100 m2;
n. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie voldoende blijkt dat de archeologische waarden door de bodemverstorende activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
o. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan dat betrekking heeft op een vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing, voorzover gelegen op of onder maaiveldpeil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
p. het werken en/of werkzaamheden betreft ten behoeve van de eenmalige aanleg van nieuwe drainage op agrarische gronden, mits:
   1. eventuele vervanging van de buizen in de toekomst op dezelfde plaats gebeurt;
   2. het drainageplan vooraf door de gemeente wordt goedgekeurd.

5.6 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek, kan het bevoegd gezag zich laten adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het plan te wijzigen door de bestemming Waarde-archeologie te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel gemeentelijk archeologiebeleid hiertoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 7.2 onder b van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. als standplaats voor kampeermiddelen

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. van de regels ten aanzien van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor:
    1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
    2. tot gebouwen behorende erkers, serres en entreepartijen, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
    3. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

c. van de regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een vrijhangende luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
   1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
   2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
d. van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m^3 bedraagt;
   2. de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt;
e. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze wordt vergroot:
   1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
   2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
   3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. van de regels ten aanzien van de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals gevelopbouwen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
   1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% bedraagt van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
   2. de goot- en bouwhoogte ten hoogste 1,25 maal bedraagt van de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte van het betreffende gebouw.

8.2 Voorwaarden voor afwijking
Afwijken zoals bedoeld in lid 8.1. is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen en wettelijke regelingen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 Algemene parkeerregels
Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

10.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen
a. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.
b. In aanvulling op het gestelde onder a. wordt voor de woningtypologie ‘studio’ een parkeernorm gehanteerd van 1.3 parkeerplaats per wooneenheid.

10.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen
Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeren doen we zo!". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

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

10.2 Gebruiksregels

10.2.1 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 10.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeren doen we zo!".

10.2.2 Afwijken van de parkeerregels
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1. Het college neemt hierbij, conform de beleidsregels "Parkeren doen we zo!", in overweging of:

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

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. 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:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van 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;
d. dit lid onder a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als :

Regels van het bestemmingsplan “Theresiakwartier”