adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

De Rikker

Gemeente Winterswijk

Datum: 8 mei 2024

Projectnummer: 180318.03

ID: NL.IMRO.0294.BP2312KORIKKERJHWG-VA01

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**10**
2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	**Agrarisch - Cultuurlandschap**	**11**
Artikel 4	**Groen**	**13**
Artikel 5	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**14**
Artikel 6	**Wonen**	**15**
Artikel 7	**Wonen - Buitengebied**	**18**
Artikel 8	**Waarde - Archeologische verwachting 1**	**21**
Artikel 9	**Waarde - Archeologische verwachting 3**	**25**
3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 10	**Anti-dubbeltelregel**	**29**
Artikel 11	**Algemene bouwregels**	**29**
Artikel 12	**Algemene gebruiksregels**	**30**
Artikel 13	**Algemene aanduidingsregels**	**30**
Artikel 14	**Algemene afwijkingsregels**	**33**
Artikel 15	**Algemene wijzigingsregels**	**34**
Artikel 16	**Overige regels**	**34**
4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 17	**Overgangsrecht**	**35**
Artikel 18	**Slotregel**	**36**

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan Jachthuisweg 2 –
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Jachthuisweg 6
- Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Rikker Winterswijk

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan ‘De Rikker’ met identificatienummer NL.IMRO.0294.BP2312KORIKKERJHWG-VA01 van de gemeente Winterswijk;

1.2 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 de verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.7 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep dat in een woning en/of bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf dat in een woning en/of bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 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;

1.11 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen waaronder boomteelt en/of het houden van dieren;

1.12 agrarisch verwant bedrijf
een bedrijf dat qua aard van de bedrijfsuitoefening vergelijkbaar is met het agrarisch bedrijf;

1.13 archeologisch deskundige
de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.14 archeologische verwachting
een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.15 archeologische waarde
een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.16 archeologisch onderzoek
onderzoek (bureauonderzoek en/of booronderzoek en/of geofysisch onderzoek en/of archeologische opgraving en/of archeologische begeleiding) verricht door een dienst, bedrijf of instelling met een certificaat verleend door een certificerende instelling met een accreditatie van de Raad voor accreditatie ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de vigerende Kwaliteitsnormen voor de Nederlandse Archeologie en conform gemeentelijk beleid;

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

1.18 bebouwingspercentage
een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.19 bed & breakfastvoorzieningen
het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.20 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;

1.21 bestaand

a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding 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 inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.25 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;

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 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;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

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

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

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

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

1.36 gestapelde woning
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

1.38 hobbymatig agrarisch grondgebruik
het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze (niet gericht op het genereren van winst) en voor eigen particulier gebruik. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin;

1.39 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, ligging of omvang als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.40 hofwoning
(twee-)aaneengebouwde woningen gecentreerd rondom een hof;

1.41 huishouden
een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.42 inwoning
twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.43 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie;

1.44 kangoeroewoning
een woonvorm waarbij zorgbehoevenden, met behoud van hun zelfstandigheid, deel uitmaken van het huishouden van een mantelzorger. De woning bestaat uit een woning en een afhankelijke woonruimte, de hoofdwoning en buidel, die boven of naast elkaar zijn gesitueerd en die intern met elkaar verbonden zijn;

1.45 kweektunnel
een halfrond of nagenoeg halfrond verplaatsbaar bouwwerk overtrokken met lichtdoorlatend materiaal en bestemd voor de kweek van gewassen en de bescherming van gewassen tegen neerslag;

1.46 landschappelijke waarden
de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.47 nevenactiviteit
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.48 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

1.50 overkapping
een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

1.51 paardenfokkerij
een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen van paarden alsmede het africhten, trainen en verhandelen van ter plaatse gefokte paarden;

1.52 paardenhouderij
een agrarisch verwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.53 peil
de hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;

1.54 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.55 raamprostitutie
een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.56 recreatiewoning
een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.57 recreatieve bewoning
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.58 rijhal
een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een paardenfokkerij of paardenhouderij;

1.59 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar;

1.60 stacaravan
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.61 straatprostitutie
het door handelen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken tot prostitutie;

1.62 teeltondersteunende voorzieningen
constructies bedoeld voor de tijdelijke ondersteuning van container(teelt)velden en opengrondteelt, zoals kweektunnels;

1.63 ter plaatse geproduceerde producten
producten die ter plaatse op het erf of op de eigen landbouwpercelen geproduceerd worden;

1.64 thuisprostitutie
prostitutie die door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.65 trekkershut
een gebouw ten behoeve van recreatief verblijf bestaand uit een licht constructie en lichte materialen, niet zijnde een mobiel kampeermiddel of stacaravan;

1.66 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.67 verblijfsrecreatie
recreatie waarbij het verblijf, de overnachting(en), een essentieel onderdeel is;

1.68 voorgevel
de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.69 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.70 vrijstaande woning
woning, welke niet door het hoofdgebouw met een andere woning verbonden is;

1.71 woning
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Onder één woning kan tevens één kangoeroewoning worden verstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 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;

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

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.5 de 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;

2.1.6 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.

2.2 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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurlandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch - Cultuurlandschap’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf, met dien verstande dat het huisvesten van vee niet is toegestaan;
b hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de volgende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden:
    1 kleinschalige landschapselementen, zoals poelen, ruigtes, heggen, boomgroepen, houtwallen en -singels;
    2 on- en halfverharde wegen en paden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ruiter- fiets- en wandelpaden, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a bedrijfswoningen, rijhallen en kassen zijn niet toegestaan;
b gebouwd binnen het bouwvlak;
c de goot- en bouwhoogte van bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

3.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a gebouwd binnen het bouwvlak;
b bouwhoogte maximaal 1,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a sleufsilo's, mestsilo's, mestfoliebassins, mestopslagplaatsen, kuilvoerplaten en bouwwerken ten behoeve van een paardenbak zijn niet toegestaan;
b bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal:
    1 lichtmasten 6 m;
    2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
c bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, in relatie tot de bestaande bebouwing indien en voor zover noodzakelijk voor de bescherming van de landschappelijke waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
b het aanleggen, verbreden en verharden of verdergaand verharden van paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.5.1 is nodig voor:

a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b werken, geen bouwwerken zijnde, of 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;
c werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b tuinen, parken en plantsoenen;
c paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d hobbymatig agrarisch grondgebruik;
e nutsvoorzieningen;
f wandel- en fietspaden;
g in- en uitritten;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a de bouwhoogte van maximaal 3 m bedraagt;
b de oppervlakte per nutsvoorziening maximaal 15 m^2 bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

a lichtmasten 8 m;
b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf en bestemmingsverkeer;
b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

a de bouwhoogte van maximaal 3 m bedraagt;
b de oppervlakte per nutsvoorziening maximaal 15 m^2 bedraagt.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging, verlichting en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a het wonen in een woning;

b praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m^2 van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

b voor hoofdgebouwen geldt het volgende:

1 ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;

2 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;

3 ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande en/of kangoeroewoningen toegestaan;

4 ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;

5 voorzover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, geldt dat de bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan;

c het aantal woningen bedraagt maximaal 200, met inachtneming van de volgende verdeling:

1 maximaal 10% van het aantal woningen wordt gebouwd als vrijstaande en/of kangoeroewoning;

2 maximaal 21% van het aantal woningen wordt gebouwd als twee-aaneengebouwde woning;

3 maximaal 51% van het aantal woningen wordt gebouwd als aaneengebouwde woning;

4 maximaal 6% van het aantal woningen wordt gebouwd als gestapelde woning;

5 maximaal 15% van het aantal woningen wordt gebouwd als hofwoning;

d het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen dat in een rij aaneen mag worden gebouwd bedraagt maximaal 6, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1';

e de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat indien ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ gestapelde woningen worden gerealiseerd de goothoogte maximaal 7 m en bouwhoogte maximaal 13 m mag bedragen;

f de diepte van hoofdgebouwen bedraagt bij hoofdgebouwen maximaal:

1 bij aaneengebouwde en hofwoningen maximaal 10 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;

2 bij twee-aan-eengebouwde en vrijstaande woningen maximaal 12 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
3 bij gestapelde woningen maximaal 15 m;

g ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ geldt dat:
1 de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden bedraagt;
2 de breedte van een vrijstaande woning maximaal 12 m bedraagt;

h de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste en zijdelingse perceelsgrens bij gestapelde woningen bedraagt aan alle drie de zijden minimaal 3 m;

i de voorgevel van een hoofdgebouw moet georiënteerd zijn richting de aanduiding ‘gevellijn’;

j ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat:
1 de voorgevel van het hoofdgebouw in of op maximaal 1 meter achter de gevellijn dient te worden gebouwd;
2 overschrijdingen van de voorgevelrooilijn met een diepte van maximaal 0,5 m en een breedte van maximaal 8 m zijn toegestaan;

k ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat:
1 de voorgevel van het hoofdgebouw in of op maximaal 3 meter achter de gevellijn dient te worden gebouwd;
2 de voorgevelrooilijn minimaal 1 meter dient te verschillen met de direct naastgelegen woningen;

l de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,3 m;

m de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m;

n de afstand van aaneengebouwde bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 2,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ de afstand minimaal 6 m dient te bedragen;

o de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 6 m;

p vrijstaande bijgebouwen bij gestapelde woningen zijn niet toegestaan;

q ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1' zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan;

r de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
1 50 m^2 op bouwpercelen tot 350 m^2;
2 60 m^2 op bouwpercelen tot 750 m^2;
3 70 m^2 op bouwpercelen tot 1.000 m^2.

s gebouwen moeten voldoen aan de criteria zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3 van deze regels.

6.2.2 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

a gebouwd binnen het bouwvlak;

b minimaal 2,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan;

c de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 m;

d gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m^2.

6.2.3 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
b de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
c de oppervlakte per nutsvoorziening bedraagt maximaal 15 m^2.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c voor van meer woningen en/of een andere verdeling in woningtypen, mits:

a dit stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
b dit verkeerskundig inpasbaar is;
c dit milieukundig inpasbaar is;
d er sprake is van een behoefte en dit aansluit op het gemeentelijk woonbeleid.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b de oppervlakte maximaal 50 m^2 bedraagt;
c er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
d het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
e er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Artikel 7 Wonen - Buitengebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a het wonen in een woning waarbij:
   1 het aantal woningen maximaal het bestaande aantal woningen dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt;
   2 inwoning is toegestaan;
b praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m^2 van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Inhoud van de woning

De inhoud van een woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud dan wel de aangegeven inhoud ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m^3)’.

7.2.2 Oppervlakte van de woning

De oppervlakte van een woning bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte dan wel de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)’, waarbij geldt dat voor een twee-aaneengebouwde woning de aangegeven oppervlakte geldt voor de twee woningen gezamenlijk.

7.2.3 Goot- en bouwhoogte van de woning

De goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal de bestaande goot- dan wel bouwhoogte dan wel de aangegeven goot- dan wel bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’.

7.2.4 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

a de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte dan wel de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak (m^2)’, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 4' ieder bijgebouw maximaal 275 m^2 mag zijn;
b de goothoogte bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
c de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat lichtmasten ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan.

7.2.6 Herbouw woning

Onverminderd het bepaalde in artikel 7.2.1 is herbouw van een woning uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

7.2.7 Voorwaardelijke verplichting bodem

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt uitsluitend verleend nadat is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

7.2.8 Gebouwen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals vastgelegd in bijlage 1 en 2 van deze regels.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Vergroten woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 en 7.2.2 voor het vergroten van de oppervlakte en inhoud van een woning, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a de oppervlakte mag met maximaal 20 m^2 worden uitgebreid;
b de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa dient gehandhaafd te blijven;
c de bepalingen in artikel 7.3.3 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
d omgevingsvergunning voor het vergroten van de oppervlakte en inhoud van een woning mag niet worden verleend voor zover het een gesplitste woning betreft.

7.3.2 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.6 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a de inhoud van de woning mag niet toenemen;
b dat met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
c de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
d de herbouw dient ruimtelijk gezien een betere situatie op te leveren;
e de bepalingen in artikel 7.3.3 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

7.3.3 Toetsing belangenafweging

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in de artikelen 7.3.1 en 7.3.2 dient tenminste aan de volgende voorwaarden te worden getoetst:

a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Gebruik woning als vakantie-/recreatiewoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan dat de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt als vakantie-/recreatiewoning, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a het gebruik als vakantie-/recreatiewoning is toegestaan gedurende maximaal 180 dagen per jaar;
b de bepalingen in artikel 7.4.4 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

7.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van bij de woning behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

a bed & breakfastvoorzieningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
   1 de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de woning en/of karakteristieke bijgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
   2 zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
   3 maximaal 50%, met een absoluut maximum van 120 m^2, van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt met inbegrip van maximaal 4 slaapverblijven van elk maximaal 30 m^2, met dien verstande dat het aantal gasten per nacht maximaal 8 bedraagt;
   4 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
   5 de bepalingen in artikel 7.4.4 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
b trekkershutten, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
   1 maximaal 2 trekkershutten per bedrijf zijn toegestaan met een oppervlakte per hut van maximaal 30 m^2;
   2 de hutten dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
   3 de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
   4 zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
   5 voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
   6 de bepalingen in artikel 7.4.4 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

7.4.3 Detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor detailhandel in uitsluitend of in hoofdzaak ter plaatse geproduceerde producten en/of streekproducten, met inachtneming van de voorwaarde dat het hiervoor gebruikte bedrijfsvloeroppervlak maximaal 50% van de bestaande oppervlakte bebouwing mag bedragen met een maximum van 350 m^2.

7.4.4 Toetsing belangenafweging

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de artikelen 7.4.1 tot en met 7.4.3 dient aan tenminste de volgende voorwaarden te worden getoetst:

a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
b er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;

2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;

4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;

c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

b het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
c gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 50 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d het verlagen van het waterpeil;
e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

a voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 50 m^2;
b voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
c voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik;
d voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

e voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f in geval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
g indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan vergunning

a Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
    1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
    3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
    4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

8.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’ in de bestemming ‘Waarde - Archeologie’, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

b indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;

2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;

3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;

4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;

c het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

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

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d het verlagen van het waterpeil;
e het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

a voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 100 m^2;
b voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
c voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik;
d voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

e voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f in geval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
g indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4.4 Voorwaarden aan vergunning

a Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
    1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
    3 de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
    4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
b Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

9.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’ in de bestemming ‘Waarde - Archeologie’, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

11.2 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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

11.3 In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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.

11.4 In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels mogen bouwgrenzen worden overschreden ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen, uitsluitend in de vorm van tot het betreffende hoofdgebouw behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, aan- en uitbouwen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits:

a de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
b voor wat betreft veranda's, erkers, serres en aan- en uitbouwen de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
c voor wat betreft aan- en uitbouwen de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met uitzondering van trappenhuizen, balkons en galerijen;
d de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m bedraagt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

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 en/of escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;

d een gebruik van gronden en bouwwerken voor verkoop en opslag van vuurwerk.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - geur

13.1.1 Bouwverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geur' mogen geen nieuwe woningen en/of andere geurgevoelige objecten worden gebouwd.

13.1.2 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 13.1.1 voor het bouwen van woningen en/of andere geurgevoelige objecten, mits de bedrijfsmatige veehouderij-activiteiten op het adres Jachthuisweg 6/6a structureel zijn beëindigd.

13.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur' te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de bedrijfsmatige veehouderij-activiteiten op het adres Jachthuisweg 6/6a structureel zijn beëindigd.

13.2 Overige zone - waardevol landschap

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.

13.2.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

a geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;

b het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

13.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

13.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

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

a het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1 het ophogen van gronden hoger dan de bouwhoogte die ter plaatse is toegestaan voor hoofdgebouwen van woningen dan wel de dichtstbijzijnde aangegeven bouwhoogte van hoofdgebouwen van woningen;
   2 het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan de bouwhoogte die ter plaatse is toegestaan voor hoofdgebouwen van woningen dan wel de dichtstbijzijnde aangegeven bouwhoogte van hoofdgebouwen van woningen;
   3 het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een uitgroeihoogte die hoger is dan de bouwhoogte die ter plaatse is toegestaan voor hoofdgebouwen van woningen dan wel de dichtstbijzijnde aangegeven bouwhoogte van hoofdgebouwen van woningen;

b een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

c een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen;

d geen omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a is nodig voor:
   1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
   2 werken, geen bouwwerken zijnde, of 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.

13.4 Wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 2

13.4.1 Bouwregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 2' wordt uitsluitend verleend nadat uitvoering is gegeven aan het slopen van de bouwwerken zoals aangegeven in het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

13.4.2 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 2' overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 2' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

13.4.3 Afwijken van de gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde onder 13.4.2 mogen gebouwen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 2’, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 2' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

13.4.4 Afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.4.1 en/of 13.4.2, 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;
c de landschappelijke inpassing op een andere wijze kan worden gewaarborgd.

13.5 Wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 6

13.5.1 Bouwregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 6' wordt uitsluitend verleend nadat uitvoering is gegeven aan het slopen van de bouwwerken zoals aangegeven in het in bijlage 2 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan.

13.5.2 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 6' overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 6' conform het in bijlage 2 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

13.5.3 Afwijken van de gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde onder 13.5.2 mogen gebouwen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de

eerste woning ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 6’, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - Landschappelijke inpassing Jachthuisweg 6' conform het in bijlage 2 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

13.5.4 Afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.5.1 en/of 13.5.2, 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;
c de landschappelijke inpassing op een andere wijze kan worden gewaarborgd.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a 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;
b de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
c de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

14.2 Afwijking als bedoeld in artikel 14.1 is slechts toegestaan, 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.

14.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1 onder c voor een gebruik voor escortbedrijven en thuisprostitutie, mits:
a het niet raam- of straatprostitutie betreft;
b de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
    1 het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
    2 de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond- of nachtactiviteit;
    3 de openbare orde;
    4 de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
    5 het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
    6 het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

c bij thuisprostitutie het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning en/of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
d burgemeester en wethouders nadere regels kunnen stellen aan de omvang van de activiteit.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:

a het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
b het oprichten van gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m^3 en een goothoogte van maximaal 4 m;
c het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de vorm slechts in geringe mate wordt gewijzigd en de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% afwijkt.

Artikel 16 Overige regels

a Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de Beleidsregels parkeren Winterswijk en haar rechtsopvolgers.
b Een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de Beleidsregels parkeren Winterswijk en haar rechtsopvolgers, met dien verstande dat dit uitsluitend noodzakelijk is voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte.
c Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en b, mits:
    1 het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
    2 voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

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.

17.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Artikel 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.

17.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.2.4 Uitzondering

Artikel 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.3 Zaakgebonden overgangsrecht

Het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing zoals dat het geval is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op het adres Jachthuisweg 6/6a te Winterswijk mag worden voortgezet tot en met 31 december 2027. Artikel 17.2 is gedurende deze periode niet van toepassing. Na deze periode wordt het gebruik aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘De Rikker’.