Van de Mortelstraat - Gooweg

bestemmingsplan voor vaststelling

Gemeente Noordwijk

22 december 2023

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Gemengd	12
Artikel 5	Kantoor	13
Artikel 6	Tuin	15
Artikel 7	Verkeer	16
Artikel 8	Wonen - 1	17
Artikel 9	Wonen - 2	20
Artikel 10	Waarde - Archeologie - 5	23
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**28**
Artikel 12	Antidubbeltelregel	28
Artikel 13	Algemene bouwregels	29
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 17	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**34**
Artikel 18	Overgangsrecht	34
Artikel 19	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg van de gemeente Noordwijk;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0575.BPvdMortelstrGoowg-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

een beroep of bedrijf, dat door de bewoner in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

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 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 andere geluidgevoelige gebouwen

geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet Geluidhinder;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

het percentage van een bestemmingsvlak of een bouwvlak dat bebouwd mag worden;

1.12 bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend toeristisch verblijf met het serveren van een ontbijt;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende terrein of bouwwerk(en) noodzakelijk is;

1.14 bestaand

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.18 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen, niet zijnde geschikt voor zelfstandige bewoning;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 dakopbouw

een bijzondere bouwlaag waarvan het vloeroppervlak ten hoogste 95% van het vloeroppervlak van de direct daaronder gelegen bouwlaag omvat;

1.27 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening;

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.30 dove gevel

a. Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.31 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.32 gastouderopvang

een vorm van kinderopvang die met behoud van de woonfunctie door een bewoner van een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van kinderopvang voor maximaal 6 kinderen tegelijkertijd;

1.33 gebouw

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

1.34 gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel;

1.35 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.36 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.37 horeca

een bedrijf waarvan de activiteiten in hoofdzaak gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse te laten nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij de volgende specifieke vormen onder horeca worden begrepen:

1. categorie 1 daghoreca: een bedrijf dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak en dranken, met uitzondering van alcoholische dranken;
2. categorie 2 restaurant/cafetaria: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

3. categorie 3 café/bar: een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakende van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomend bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is;
4. categorie 4 bar-dancing of dancing (discotheek): een zelfstandige, niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakend van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomend bedrijf waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij gelegenheid wordt geboden tot dansen, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de grenzen van de lokaliteit voltrekt;
5. categorie 5 zaalaccommodatie: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het bieden van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
6. categorie 6 hotel: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.

1.38 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.39 kamerverhuur

de verhuur van onzelfstandige woonruimte door de hoofdgebruiker(s) van de woning waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.40 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publik niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreek te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.41 kap

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden;

1.42 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag ten hoogste 0,5 meter boven het aansluitende maaiveld is gelegen;

1.43 KNA-conform archeologisch onderzoeksrapport

een archeologisch onderzoeksrapport dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.44 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, kinderopvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.45 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen eenzelfde maximum bouwhoogte en goothoogte en/of bebouwingspercentage geldt;

1.46 nutsvoorzieningen

gebouwen of bouwwerken , geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding zoals een rioolgemaal of bergbezinkbassin, de distributie van gas, water, warmte, elektra, telematische diensten, een warmtebron, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;

1.47 ondergeschikte horeca / ondergeschikte detailhandel

Horeca resp. detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Horeca resp. detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 25% van het bruto vloeroppervlakte van het pand waarin de hoofdfunctie is gevestigd bestaat uit horeca- resp. winkelruimte met een maximum van 125 m^2 bruto vloeroppervlakte.

1.48 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.49 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.50 peil

a. peil ten aanzien van maaiveld: voor een bouwwerk, waarvan de voorgevel niet direct aan de openbare weg grenst: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld ter plaatse van de voorgevel;
b. peil ten aanzien van de weg: voor een bouwwerk, waarvan de voorgevel direct aan de openbare weg grenst: de gemiddelde hoogte van die weg ter plaatse van de voorgevel;

1.51 permanente bewoning

duurzaam hoofdverblijf van één of meerdere personen in een woning;

1.52 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.53 recreatief gebruik van een woning

het gebruik van een woning met recreatieve motieven door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.54 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel;

1.55 sociale huurwoning

sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste dertig jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.56 sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.57 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het peil is gelegen;

1.58 toeristische verhuur

verhuur van een woning aan derden, dan wel gebruik van een woning door derden, ten behoeve van toeristisch/recreatief gebruik, niet zijnde vakantieverhuur;

1.59 vakantieverhuur

incidentele toeristische verhuur van een woning door de hoofdbewoner/eigenaar;

1.60 verkeersareaal

gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden, niet zijnde autowegen of autosnelwegen;

1.61 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt;

1.62 voorgevel

de naar de openbare weg gerichte gevel van een gebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel wordt aangemerkt;

1.63 voorkeursgrenswaarde

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.64 wonen

permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden, al dan niet in combinatie met de volgende nevenfuncties:

a. bed & breakfast;
b. vakantieverhuur;
c. kamergewijze verhuur;

1.65 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor wonen;

1.66 zorgwoning

een zelfstandige woning waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is, tussen of vanaf de buitenwerkse gevelvlakken, waarbij uitstekende delen tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 het bebouwingspercentage

door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders in de regels is bepaald, de kelders en souterrains niet mee gerekend;

2.7 het bruto vloeroppervlak

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren en winkels, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. nutsvoorzieningen;
d. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor;
b. dienstverlening;
c. maatschappelijke voorzieningen;
d. aan a tot en met c ondergeschikte horecavoorzieningen / ondergeschikte detailhandel;
e. nutsvoorzieningen;
f. tuinen en erven;
g. aan de functies als bedoeld onder a tot en met d gebonden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen;
h. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder groen, ondergrondse afvalcontainers, water, ontsluitingswegen en paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen en ondergrondse parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

4.2.4 Overige bouwwerken

Het bouwen van overige bouwwerken is niet toegestaan.

Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoor;
b. één woning;
c. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
d. nutsvoorzieningen;
e. tuinen en erven;
f. aan de functies als bedoeld onder a en b gebonden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen;
g. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder groen, ondergrondse afvalcontainers, water, ontsluitingswegen en paden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.2 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen en ondergrondse parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven.
c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

5.2.4 Overige bouwwerken

Het bouwen van overige bouwwerken is niet toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

Voor de in het lid 5.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:
    1. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
    2. uitsluitend activiteiten worden uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;
    3. de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;
    4. maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
    5. lichtreclame is niet toegestaan;
    6. horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan;
    7. bed & breakfast en gastouderopvang zijn wel toegestaan;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een bouwvlak.

5.3.2 Bed & breakfast

Het gebruik van een woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. verzorging van een bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 4 personen;
b. er dient sprake te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
c. de hoofdgebruiker(s) exploiteert/exploiteren de bed & breakfast en is/zijn aanwezig in de betreffende woning tijdens het verblijf van de gasten;
d. de bed & breakfast mag gevestigd zijn in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, met dien verstande dat maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast;
e. bed & breakfast is niet toegestaan in combinatie met kamergewijze verhuur, zoals bedoeld in artikel 1.39.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;
b. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemmingen in dit plan;
c. nutsvoorzieningen;
d. bij de bestemming in dit plan behorende voorzieningen waaronder groen, speelvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, water, calamiteitenroute, ontsluitingswegen en paden;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.
b. Deze gronden dienen niet te worden aangemerkt als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Het bouwen van hoofdgebouwen is niet toegestaan.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3 respectievelijk 4,5 meter bedragen;
b. het totale bebouwde oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag niet meer bedragen dan 6 m²;
c. het totale bebouwde oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken buiten het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied dient minimaal 1 meter te bedragen;
e. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

6.2.4 Overige bouwwerken

a. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1'.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
    1. binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 2':
        - 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
        - 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, indien deze worden opgericht met als doel de geluidbelasting op de gevels van woningen binnen de bestemming 'Wonen - 2' te beperken;
    2. op overige gronden:
        - 3 meter voor speelvoorzieningen;
        - 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersareaal;
b. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemmingen in dit plan;
c. groenvoorzieningen;
d. water;
e. nutsvoorzieningen;
f. voorwerpen van beeldende kunst.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts ten behoeve van nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum oppervlakte nutsvoorzieningen: 25 m² per gebouw;
b. maximum bouwhoogte nutsvoorzieningen: 3 meter.

7.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte voorwerpen van beeldende kunst: 5 meter;
b. maximum bouwhoogte andere overige bouwwerken: 10 meter.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen waaronder tevens zorgwonen is begrepen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. tuinen en erven;
d. aan de functies als bedoeld onder a en b gebonden (al den niet ondergrondse) parkeervoorzieningen;
e. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder groen, water en paden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen en (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse parkeervoorzieningen en zelfstandig bewoonde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. overige bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het bouwvlak als in het achtererfgebied worden gebouwd;
c. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken:
    1. de goot- en/of bouwhoogte in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag plus 0,3 meter;
    2. indien gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel mag de breedte niet meer bedragen dan 2,5 meter;
d. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken:
    1. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3 respectievelijk 4,5 meter bedragen;
e. het totale oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 50% van het bebouwbare erf, tot een maximum van 60 m²;
f. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied dient minimaal 1 meter te bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde onder c geldt voor erkers dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter, tenzij ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een andere bouwhoogte aanwezig of in uitvoering is.

8.2.4 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

a. bij meerdere dakkapellen op één dakvlak of op meerdere aaneengesloten dakvlakken zijn de dakkapellen regelmatig gerangschikt op horizontale lijn, dus niet boven elkaar;
b. bij een individueel hoofdgebouw is een dakkapel gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding

gevel;
c. de onderzijde van een dakkapel is meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet;
d. de bovenzijde van een dakkapel is meer dan 0,5 m onder de daknok. Uitzondering mogelijk voor plaatsing in het achterdakvlak;
e. op een mansardedak is een dakkapel alleen toegestaan in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak;
f. op het voordakvlak geldt dat:
    1. niet meer dan één dakkapel per hoofdgebouw;
    2. de zijkanten van een dakkapel zijn meer dan 0,80 m uit het hart van de woning-scheidende bouwmuur of vanaf de buitenzijde van de zijgevel. Bij twee-onder-één-kap woningen is ook één gecentreerde dakkapel op het gezamenlijke dakvlak mogelijk;
    3. de hoogte van een dakkapel is maximaal 1,50 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
    4. de breedte van een dakkapel is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak gemeten tussen het hart van de woningscheidende bouwmuren of buitenzijde van de gevels;
g. op het zijdakvlak geldt dat:
    1. de zijkanten van een dakkapel zijn meer dan 0,50 m uit het hart van de scheidende bouwmuur of vanaf de buitenzijde van de gevel;
    2. de hoogte van een dakkapel is maximaal 1,75 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde van het boeibord of de daktrim;
    3. de breedte van een dakkapel is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak gemeten tussen het hart van de woningscheidende bouwmuren of de buitenzijde van de gevels.

8.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. overige bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen die zich in het voorerfgebied bevinden;
    2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen die zich in het achtererfgebied bevinden;
    3. 2 meter voor overige bouwwerken.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Dakterras

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 onder c een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakterras bovenop een éénlaagse aan- en uitbouw, waarbij:

a. boeiborden tot een hoogte van 0,5 meter vanaf het dak van de aan- en uitbouw zijn toegestaan;
b. terrashekjes en (dak)terrasafscheidingen tot een hoogte van 1,5 meter vanaf het dak van de aan- en uitbouw zijn toegestaan.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

Voor de in het lid 8.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:
    1. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
    2. uitsluitend activiteiten worden uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;
    3. de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;
    4. maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken,

wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
5. lichtreclame is niet toegestaan;
6. horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan;
7. bed & breakfast en gastouderopvang zijn wel toegestaan;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een bouwvlak.

8.4.2 Bed & breakfast

Het gebruik van een woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. verzorging van een bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 4 personen;
b. er dient sprake te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
c. de hoofdgebruiker(s) exploiteert/exploiteren de bed & breakfast en is/zijn aanwezig in de betreffende woning tijdens het verblijf van de gasten;
d. de bed & breakfast mag gevestigd zijn in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, met dien verstande dat maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast;
e. bed & breakfast is niet toegestaan in combinatie met kamergewijze verhuur, zoals bedoeld in artikel 1.39.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, waaronder tevens zorgwonen is begrepen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. nutsvoorzieningen;
d. tuinen en erven;
e. aan de functies als bedoeld onder a tot en met d gebonden (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen;
f. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder groen, speelvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, water, ontsluitingswegen en paden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen en ondergrondse parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven.
c. maximum aantal bouwlagen: zoals met de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' staat aangegeven;
d. het aantal woningen mag maximaal 166 bedragen;
e. van de woningen dient minimaal 25% uit sociale huurwoningen en minimaal 5% uit sociale koopwoningen te bestaan;
f. de onder e. genoemde sociale koopwoningen mogen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen, waarvoor geldt dat in afwijking van het bepaalde in 1.55 voor deze woningen de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen en zelfstandig bewoonde bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken:
    1. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag plus 0,3 meter;
c. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken:
    1. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3 respectievelijk 4,5 meter bedragen;
d. het totale bebouwde oppervlak van alle bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
e. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied dient minimaal 1 meter te bedragen.

9.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. overige bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan:
    1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen die zich binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1' bevinden;
    2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen tevens zijnde geluidschermen, die zich langs de Van de Mortelstraat bevinden;
    3. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
    4. 2 meter voor overige bouwwerken.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Geluidgevoelige objecten

Het gebruik voor wonen (met uitzondering van niet voor het verblijven van personen bestemde ruimten) is uitsluitend toegestaan indien:

1. Er zodanige bouwkundige maatregelen worden getroffen dat in de geluidgevoelige ruimten van de woning(en) een gecumuleerd geluidniveau vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 33 dB wordt bereikt.
2. Voor alle appartementen binnen het plan met een geluidbelasting op de gevel van 53 t/m 58 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai worden de volgende compenserende maatregelen toegepast om een goed woon- en leefklimaat in akoestische zin te realiseren:
    a. Een karakteristieke geluidwering die 3 dB hoger ligt dan vereist volgens het Bouwbesluit 2012.
    b. Extra geluidisolatie tussen de appartementen onderling van ten minste +5 dB voor contactgeluid t.o.v. de eis uit het Bouwbesluit 2012.
    c. De appartementen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en (indien aanwezig) een geluidluwe buitenruimte:
        - voor de appartementen binnen het plan die niet beschikken over een individuele buitenruimte wordt voorzien in een gemeenschappelijke geluidluwe binnentuin.
        - Het karakteristieke installatiegeluidniveau ten gevolge van de liften in de slaapkamers van de appartementen is ten minste 3 dB minder dan vereist volgens het Bouwbesluit 2012.

9.4.2 Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

Voor de in het lid 8.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:
    1. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
    2. uitsluitend activiteiten worden uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;
    3. de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;
    4. maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
    5. lichtreclame is niet toegestaan;
    6. horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan;
    7. bed & breakfast en gastouderopvang zijn wel toegestaan;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een bouwvlak.

9.4.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een bouwvlak.

9.4.4 Bed & breakfast

Het gebruik van een woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. verzorging van een bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 4 personen;
b. er dient sprake te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
c. de hoofdgebruiker(s) exploiteert/exploiteren de bed & breakfast en is/zijn aanwezig in de betreffende woning tijdens het verblijf van de gasten;
d. de bed & breakfast mag gevestigd zijn in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, met dien verstande dat maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast;
e. bed & breakfast is niet toegestaan in combinatie met kamergewijze verhuur, zoals bedoeld in artikel 1.39.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Rapport archeologische monumentenzorg

De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen legt een KNA-conform archeologisch onderzoeksrapport voor waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

10.2.2 Verlenen vergunning

Het college van burgemeester en wethouders verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA-conforme archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in 10.2.1 genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade aan archeologische waarden door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning -activiteit bouwen verbonden planregels.

10.2.3 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in 10.2.2, onderdeel b, kan het college van burgemeester en wethouders de volgende planregels aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
c. 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 college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.2.4 Uitgezonderde werkzaamheden

10.2.1, 10.2.2 en 10.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan NAP - 0,3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.2.5 Vondsten tijdens de uitvoering

Indien 10.2.3, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden om op of in de in 10.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 0,8 meter onder maaiveld;
b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

10.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 10.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 10.2 van toepassing is;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning; of
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.3.3 Rapport archeologische monumentenzorg

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 legt een KNA-conform archeologisch onderzoeksrapport voor waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.

10.3.4 Toelaatbaarheid

Het college van burgemeester en wethouders verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA-conforme archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in 10.3.3 genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbonden planregels.

10.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. 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 college van

burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.3.6 Vondsten tijdens de uitvoering

Indien 10.3.5, onderdeel c van toepassing is, wordt in de planregels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Bescherming en veiligstelling

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in 10.3.1 genoemde gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen, indien het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

10.4.2 Wijzigen of verwijderen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in 10.3.1 genoemde gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

11.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken:

a. situering van gebouwen;
b. (minimale en maximale) goothoogte van gebouwen, de bouwhoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. gevelindeling van gebouwen;
d. voorgevelbreedte van gebouwen;
e. kaprichting van gebouwen;
f. dakhelling van gebouwen;
g. kleur- en materiaalgebruik van gebouwen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor zover en indien daardoor de karakteristiek/ kenmerken van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet onevenredig worden aangetast.
b. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag advies in bij de commissie voor welstand en monumenten.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen van gebouwen te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

11.4.2 Toelaatbaarheid

a. De in sub 11.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing.
b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in sub 11.4.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan de commissie voor welstand en monumenten over de mogelijke aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

11.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sub 11.4.1 is niet van toepassing op:

a. sloopactiviteiten die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

b. sloopactiviteiten, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw- en bestemmingsgrenzen en bij de bepaling het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen, inclusief eventuele daartoe behorende ondersteuningsconstructies en funderingen, waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1,5 meter, buiten beschouwing gelaten.

13.2 Bestaande bebouwing

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afmetingen en afstandsmaten afwijken van de in Hoofdstuk 2 opgenomen bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. indien de bestaande afmetingen groter zijn dan de genoemde afmetingen, de afmetingen van de bestaande bouwwerken de maximale afmetingen zijn;
    2. indien de bestaande afstandsmaten kleiner zijn dan de genoemde afstandsmaten, de afstandsmaten van de bestaande bebouwing de minimale afmetingen zijn;
b. In geval van herbouw is hetgeen vermeld in lid 13.2 onder a sub 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, behoudens de hoogtematen zoals bedoeld in de artikelen 4.2.2, 5.2.2, 8.2.2 en 9.2.2;
b. de gegeven hoogtematen zoals bedoeld in de artikelen 4.2.2, 5.2.2, 8.2.2 en 9.2.2 tot niet meer dan 1,75 meter uitsluitend ten behoeve van technische ruimtes en lift- en trappenhuizen met een maximum van 20% van het dakoppervlak;
c. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden ten behoeve van hellingbanen naar bergingen;
d. de bouwregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
e. de bouwregels ten aanzien van de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
f. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een inhoud van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter (ten dienste van het openbaar nut), zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, abri's, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en straatmeubilair.

15.2 Randvoorwaarden toepassing omgevingsvergunning voor afwijken

Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een omgevingsvergunning voor het afwijken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de situatie ten aanzien van externe veiligheid.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd;
b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of verordeningen, wordt geduid op die regelingen en/of verordeningen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald.

17.2 Voorrangsregeling

Voor zover de in het bestemmingsplan aangegeven dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere bestemmingen gelden:

a. in de eerste plaats de regels in artikel 10 'Waarde - Archeologie - 5';
a. in de tweede plaats de regels in artikel 11 'Waarde - Cultuurhistorie';
b. in de derde plaats de regels in de medebestemming (Hoofdstuk 2).

17.3 Parkeren

17.3.1 Parkeernorm

Het wijzigen van het gebruik en / of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeren 2020', dan wel de opvolger daarvan. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

17.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.3.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeren 2020' dan wel de opvolger daarvan, indien het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

17.3.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in 17.3.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in de 'Nota Parkeren 2020' dan wel de opvolger daarvan, ten einde een hogere parkeereis en/of zwaardere eisen ten aanzien van de bijbehorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading toe te passen indien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan eenmalig in afwijking van lid 18.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1 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.

18.4 Overgangsrecht gebruik

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

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.4, 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.

18.6 Strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 18.4, 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.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 18.4 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg.