Kerkhofweg13

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Tuin	13
Artikel 4	Waarde - Laag Bekende Archeologische waarde	14
Artikel 5	Wonen	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Antidubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11	Algemene procedure regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep

beroep- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee naar aard gelijk te stellen beroep, dat door zijn aard en omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen detailhandel, sexinrichtingen e.d.;

1.2 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf/stichting of een andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)-verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.9 bestaand

a. bij bouwwerken: aanwezige bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan of mogelijk op te richten bebouwing op basis van een vóór de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan aangevraagde vergunning;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorende bouwwerken

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en op de grond staand bouwwerk met een dak en niet wordt gebruikt als woonhuis;

1.14 bijgebouw

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond';

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlendende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie. De volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumenten maker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's Tv's/horloges, etc.) en glazenwasser;

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 de verbeelding

de plankaart van het bestemmingsplan Kerkhofweg 13, bestaande uit de verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0301.WPKerkhfwg13Warns-ON01

1.25 de verbeelding

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

1.26 detailhandel

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

a. in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten: het verkopen van producten die door het toegelaten bedrijf zijn voortgebracht, geteeld of vervaardigd;
b. in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten: het verkopen van plaatselijk gekweekte of vervaardigde producten op een agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met een nevenfunctie, als bedoeld in bijlage F, als ondergeschikte nevenactiviteit, aan personen die deze producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dienstverlenende bedrijvigheid

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.28 dienstverlening

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

1.29 diepploegen

het omzetten van grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,8 meter, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.30 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 eerste verdieping

tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, boven de eerste bouwlaag;

1.32 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 een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 erker

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

1.34 escortbedrijf

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

1.35 extensief recreatief medegebruik

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.36 gebouw

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

1.37 halfvrijstaande woning

een woning van het type twee-aan-eengebouwd;

1.38 hoofdgebouw

een 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 p die bestemming het belangrijkst is;

1.39 hoofdgebouw

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

1.40 horecabedrijf

het bedrijfsmatig exploiteren van een hotel, café-restaurant, theeschenkerij, niet zijnde: een discotheek, een nachtclub, een bardancing, een seksinrichting of een escortbedrijf;

1.41 kampeermiddel

a. een tent, tentwagen, een kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

1.42 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening – niet zijnde detailhandel – al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.43 karakteristieke bebouwing

een gebouw of een complex van gebouwen dat vanwege zijn cultuurhistorische en architectonische waarde in relatie met zijn cultuurhistorisch waardevolle omgeving als waardevol wordt beschouwd;

1.44 kleinschalige horecavoorzieningen

een horecavoorziening, die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.45 kwekerij

bedrijfsmatige activiteiten, gericht op het voortbrengen en tijdelijke opslag van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sier coniferen en overige sierheesters;

1.46 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.47 landschapswaarden

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

1.48 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, medische voorzieningen waaronder huisartsen, dierenartsen, tandartsen en fysiotherapie, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie – met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren – en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, wonen in bijzondere woonvormen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.49 mobiele kampeervoertuigen

een tentwagen, een kampeerauto of een caravan (geen stacaravan zijnde), die uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt wordt uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.50 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.51 overkapping

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

1.52 peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.53 perceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.54 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofd woonverblijf;

1.55 plan

het bestemmingsplan Kerkhofweg 13, met identificatienummer NL.IMRO.0301bp1103Kerkhofweg13-on01 van de gemeente Zutphen;

1.56 recreatiewoning

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden. Hieronder worden tevens verstaan een chalet en een vakantiehuisje;

1.57 seksinrichting

een voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoning van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 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 tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.59 uitbouw

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

1.60 verdieping

de bouwlagen boven de bouwlaag op de begane grond;

1.61 verkoopvloeroppervlakte

de oppervlakte van een ruime die uitsluitend gebruikt wordt voor het verkopen van producten, niet zijnde de ruimte voor opslag of het vervaardigen/bewerken van producten;

1.62 voorerf

erf aan de voorkant en de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant tot maximaal 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw;

1.63 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.64 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak dat gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.65 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.66 zijdelingse perceelgrens

een loodrecht of nagenoeg loodrecht op de weg waaraan wordt gebouwd gelegen bouwperceelgrens;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens

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

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de oppervlakte van een ander bouwwerk (geen gebouw zijnde)

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 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 biutenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 ondergeschikte bouwdelen

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

2.10 nadere detaillering wijze van meten

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld;

2.11 bestaande maten

in die gevallen dat (goot)hoogten, bebouwingspercentages, oppervlakten en/of inhoud van bouwwerken ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bijdragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze bestaande (goot)hoogten, bebouwingspercentages, oppervlakten en/of inhoud als maximum;

2.12 de diepte van een woning

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van het hoofdgebouw van de woning;

2.13 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, verticaal gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw;

2.14 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.15 uitzondering goothoogte

een hogere goothoogte dan is voorgeschreven in deze regels is toegestaan, mits in de vorm van een terugwijkende hogere goot die niet uitsteekt boven het denkbeeldige dakvlak geprojecteerd vanaf de maximaal toegelaten goothoogte met een dakhelling van 55° of de lagere dakhelling als die is voorgeschreven in deze regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
c. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:
a. de erfafscheidingen die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, zijn qua materiaal groen uitgevoerd (in de voortuin: voorkant en zijkanten);
b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Laag Bekende Archeologische waarde

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Laag Bekende Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van (een) bouwwerk (en) groter dan 10.000 m† 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 of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    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.

4.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a wint het bevoegd gezag 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 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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 zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 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 10.000 m† wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10.000 m†; met uitzondering van nieuwe kelders.

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

4.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 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 dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
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.

4.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

4.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

4.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artike l4.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

c. 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.

4.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wint het bevoegd gezag 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.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Laag Bekende Archeologische Waarde', 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.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijvigheid;
c. aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
d. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
g. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen, tuinen, erven en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende voorwaarden:
a. de woning mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag de woning uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van maximaal 2 meter daarachter;
d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m^3;
e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
f. de kap van de woning dient haaks op de Kerkhofweg gesitueerd te worden.

5.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:
a. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en/of aanbouwen bedraagt maximaal:
   1. bij vrijstaande woningen 30 m^2
b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 2,7 meter;
c. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
d. de (goot)hoogte van aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 meter, van het hoofdgebouw tot maximaal 4,5 meter;
e. uitbreidingen aan de zijkant van de woningen moeten minimaal 3 meter achter de (doorgetrokken) voorgevellijn worden gerealiseerd;
f. aan- en bijgebouwen mogen achter het hoofdgebouw worden gerealiseerd indien ten minste 60% van de gronden gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren onbebouwd en onoverdekt blijft;
g. het minimum vrije oppervlak dient 35 m^2 te bedragen voor zover de oppervlakte van de aan- en bijgebouwen meer bedraagt dan 6 m^2;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de erfafscheidingen die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, zijn qua materiaal groen uitgevoerd (in de voortuin: voorkant en zijkanten);
b. de hoogte van groene erfafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel aan het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
c. de dikte van de groene erfafscheiding vóór (het verlengde van) de voorgevel aan het hoofdgebouw bedraagt minimaal 80 centimeter;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
e. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports bedraagt maximaal 20 m^2.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunningen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor:

a. het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij vrijstaande woningen van aangebouwde hoofdgebouwen tot maximaal 50 m^2;
b. de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw als bedoeld in artikel 5.2.2 onder e tot een afstand van maximaal 1 meter voor de (doorgetrokken) voorgevellijn.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteit toegestaan, mits:

a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
d. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m^2 in gebruik mag zijn;
e. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maatvoering

a. indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels aangegeven regels ten aanzien van:
   1. goot- en bouwhoogten;
   2. oppervlakte;
   3. inhoud;
   4. afdekking van gebouwen;
   5. afstand tot voorgevelbouwgrens;
   6. afstand tot de perceelgrens;
   7. afstand tot enige in de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan, onder de voorwaarde dat herbouw uitsluitend op dezelfde locatie mag plaatsvinden.

b. in afwijking van het bepaalde in sub a, kan herbouw op een andere locatie plaatsvinden voor zover dit betrekking heeft op bouwwerken als bedoeld in artikel wonen. Hiervoor kunnen het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van de betreffende gebouwen;

c. de nadere eisen als bedoeld onder sub b, mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:
   1. het stedenbouwkundig beeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   4. aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

d. voor zover in dit plan goothoogten zijn aangegeven, dienen hoofdgebouwen te worden voorzien van een kap, waarvan de minimale en de maximale dakhelling niet meer bedragen dan respectievelijk 30 graden en 60 graden;

e. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder d, en toestaan dat een gebouw zonder kap wordt gebouwd, dan wel met kap waarbij de dakhelling afwijkt van het bepaalde onder d, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld, zoals dat mede in relatie tot die van de directe omgeving wordt bepaald, niet wordt geschaad.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van een of meer aan het gebruik aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
e. voordat de nieuw te bouwen woning in gebruik wordt genomen, dienen er twee parkeerplaatsen te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden;
f. bij een aanvraag om omgevingsvergunning bouwen moet worden aangetoond dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk blijft aan de bestaande situatie, waarbij uitgegaan wordt van een waterbergingseis van 30mm. Dat betekend 1,50 m^3 waterberging per 100 m^2 perceelsoppervlakte (op eigen terrein).

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter;
    2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 6 meter;
    3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd:

a. de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zullks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

b. de in het plan opgenomen bouwvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter edragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 11 Algemene procedure regels

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging, opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan is de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het 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.

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

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kerkhofweg13'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van XX-XX-202X.

Griffier,