bestemmingsplan

Vossenberg/Bloemenwijk

Gemeente: Meierijstad

Opdrachtgever: Woonmeij

Organisatie
wsp

Telefoon
+31 (0)88 910 20 00

Adres

Documentnummer
SLM014150

Versie
NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01

Datum

Colofon

Rapporthistorie
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld
Onherroepelijk

Contactgegevens

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM014150	NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01	vastgesteld

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
D. Boer	Senior jurist omgevingsrecht		
Geverifieerd door	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
Akkoord projectleider	**Functie**	**Datum**	**Paraaf**
D. Boer			

Inhoudsopgave

Regels 2

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Gemengd 14
Artikel 4 Groen 17
Artikel 5 Verkeer 19
Artikel 6 Wonen 20
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 24
Artikel 8 Waarde - Archeologie 6 28

Hoofdstuk 3 Algemene regels 32

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 32
Artikel 10 Algemene bouwregels 33
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 34
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 35
Artikel 13 Overige regels 36

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 14 Overgangsrecht 37
Artikel 15 Slotregel 38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Vossenberg/Bloemenwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0022021P-VG01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-huis-verbonden beroep

het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin, kan worden uitgeoefend.

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 afhankelijke woonruimte

een aanbouw of een vrijstaand gebouw waarin één of meerdere hulpbehoevenden vanuit het oogpunt van mantelzorg zijn gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

1.7 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.8 balkon

een balkon is een open platform dat, niet op de begane grond, voor een muur is aangebracht. Verder is een balkon voorzien van een balustrade of borstwering en toegankelijk uit de daaraan grenzende binnenruimte door middel van een deur.

1.9 bebouwing

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

1.10 bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. Een bed & breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid.

1.11 bedrijf

een inrichting in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel een onderneming waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ als genoemd in bijlage 1.

1.12 beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voor zover niet als kwetsbaar object aangemerkt;
c. hotels en restaurants, voor zover niet als kwetsbaar object aangemerkt;
d. winkels, voor zover niet als kwetsbaar object aangemerkt;
e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover niet als kwetsbaar object aangemerkt;
g. bedrijfsgebouwen, voor zover niet als kwetsbaar object aangemerkt;
h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde objecten kunnen worden gelijk gesteld uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten van wege de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

Objecten die deel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit.

1.13 bruto vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de binnen- en buitenruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.14 bestaande situatie

bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.18 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.

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

1.22 bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

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

1.24 bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 bouwwijze
a. aaneengebouwd:
   bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen, niet zijnde gestapelde woningen;
b. geschakeld:
   bebouwing, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
c. gestapeld:
   bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;
d. twee aaneen:
   bebouwing waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan die zijde in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
e. vrijstaand:
   bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

1.26 café
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.27 cafetaria/snackbar
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

1.28 (dag)recreatief medegebruik
een (dag)recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.29 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak met een publieksgericht karakter. Onder dienstverlening wordt verstaan administratieve dienstverlening (bijvoorbeeld assurantiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijvoorbeeld stomerij, reisbureau etc.) en ambachtelijke dienstverlening (bijvoorbeeld schoenmaker, kapper etc.)

1.32 erfbebouwing

gebouwen die door de ligging, constructie en/of afmeting (architectonisch) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, waaronder in ieder geval begrepen aangebouwde gedeelten van dat hoofdgebouw (aanbouwen) en niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, alsmede carports en overkappingen.

1.33 erotische dienstverlening

elke vorm van dienstverlening of vermaak van porno-erotische aard, waaronder alle vormen van prostitutie, escortservice, erotisch getinte vermaakfuncties, seksshops en overige seksinrichtingen.

1.34 erotische getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen (peep)shows, een seksbioscoop, filmcabines en een seksautomatenhal.

1.35 gebouw

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

1.36 gebruik

gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken dan wel het in gebruik geven.

1.37 hoekwoning

een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen.

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 op die bestemming het belangrijkst is.

1.39 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

a. categorie 1:
   een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk logies en/of maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
b. categorie 2:
   een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en enige druk op de kwaliteit van het leefklimaat met zich meebrengt, zoals een snackbar, cafetaria en restaurant met een overwegende afhaalfunctie (shoarma/pizzeria, afhaalchinees);
c. categorie 3:
   een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een café, bardancing, zalencentrum, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
d. categorie 4:
   discotheken, of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.40 huishouden

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning.

1.41 internetverkoop

winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden.

1.42 kantoor

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, advisering, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.43 kwetsbaar object

a. woningen, woonschepen en woonwagens, voor zover niet als beperkt kwetsbaar object aangemerkt;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   2. scholen;
   3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
   1. kantoorgebouwen waaronder begrepen onzelfstandige kantoren (bedrijfskantoren) en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 per object;
   2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Objecten die deel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit.

1.44 laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.45 logiesverstrekkend bedrijf

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt.

1.46 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, scouting en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder niet begrepen seksuele dienstverlening.

1.47 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.48 monumentaal gebouw of bouwwerk

een door het rijk als rijksmonument of een door de gemeente conform de Erfgoedverordening Schijndel 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2010, als gemeentelijk monument aangeduid gebouw of bouwwerk.

1.49 nevenactiviteit

andersoortige activiteit naast de hoofdactiviteit.

1.50 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.51 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een volgens het bestemmingsplan ter plaatse toegestane (hoofd)functie en waarbij de verkochte goederen functioneel rechtstreeks verband houden met die functie. De detailhandelsactiviteit is van dermate beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.52 ondergeschikte horeca

het in verband met de hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse, in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit, en niet is gericht op het aantrekken van bezoekers.

1.53 opslag van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen

hieronder vallen alle vormen van opslag, waaronder:

a. los gestort zand, puin, grind, afval etc;
b. opslag van stoffen op pallets, in dozen, kratten, vaten of andere emballage;
c. stalling van in onbruik geraakte voer- en vaartuigen en aanhangers,
d. bouwmaterialen;

1.54 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.55 overkapping
een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.56 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.

1.57 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg: de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang.

1.58 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 terras
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken voor directe consumptie ter plaatse of spijzen worden genuttigd.

1.60 verbeelding
de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan.

1.61 voorgevel
de meest gezichtsbepalende, naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde en meest evenwijdig daaraan liggende gevel(s) van een hoofdgebouw.

1.62 voorgevellijn
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel(s) van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.63 voorgevelrooilijn
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

1.64 waardevolle boom

beschermde boom, opgenomen op de lijst bij de Groenstructuurkaart Schijndel die is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 3 januari 2012.

1.65 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.66 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.67 zorgpunt

een ruimte in een gebouw bestemd voor het verlenen van dienstverlening op het gebied van zorg en welzijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Indien volgens het plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 bebouwingspercentage

een met een aanduiding op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke, aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen, buiten beschouwing blijven voor zover:

a. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van de oppervlakte van de hoofdmassa bedraagt;
b. de vergroting ten hoogste 1,15 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

2.4 dakhelling

de hoek in graden langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 gevelbreedte

de maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

de maat tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, zonneluifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,3 m en de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming ‘Gemengd’ zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. horeca tot en met milieucategorie 1;
c. buurt- of clubhuizen;
d. kantoren;
e. aan-huis-verbonden beroepen;
f. parkeervoorzieningen;
g. verhardingen;
h. tuinen en groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering

Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 3.1.1 wordt naast het bepaalde in in dit artikel, tevens verwezen naar artikel 11.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld’ mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
c. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding.
d. In afwijking van het bepaalde onder c. mogen bij het oprichten van het MFA-woongebouw maximaal 15 wooneenheden en 1 gemeenschappelijke recreatieruimte worden gerealiseerd;
e. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’.
f. Indien de goot- en bouwhoogte niet is aangegeven op de verbeelding mag de bestaande goot- en bouwhoogte niet worden verhoogd. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum.

3.2.2 Erfbebouwing

Op of in deze gronden mag geen erfbebouwing worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan

1 m.
b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m.
c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
d. Aansluitend aan de gevel van het hoofdgebouw mag een privacyscherm worden opgericht met een lengte van 1,50 m en een hoogte van 1,80 m.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van de gemeenschappelijke recreatieruimte van het MFA-woongebouw als zelfstandige wooneenheid;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van aan huis-verbonden-beroepen bij appartementen;
d. het gebruik van woningen zonder voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te hebben, met inachtneming van artikel 11.1;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel vanuit de woningen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het realiseren van een zelfstandige wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a. ten behoeve van het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in de ruimtes van de gemeenschappelijke recreatieruimte in het MFA-gebouw, mits:

a. de afwijking voorziet in de toevoeging van maximaal 1 wooneenheid;
b. met de realisatie en het gebruik van de wooneenheid ook kan worden voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen, met inachtneming van artikel 11.1.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Inpandig realiseren van zelfstandige wooneenheden

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de Multifunctionele accommodatie op de begande grond van het MFA-woongebouw te wijzigen, in dezelfde bestemming, ten behoeve van de inpandige realisatie van meerdere wooneenheden, met dien verstande dat:

a. de afwijking voorziet in de toevoeging van maximaal 6 wooneenheden;
b. met de realisatie en het gebruik van de wooneenheden ook kan worden voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen, met inachtneming van artikel 11.1;
c. bij het realiseren van de wooneenheden een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
d. bij het realiseren van de woningen de beeldkwaliteit van het gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
e. door het realiseren van wooneenheden de waarden en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden in de omgeving niet onevenredig aantast.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. (dag)recreatief medegebruik;
d. speelvoorzieningen;
e. hondenuitlaatvoorzieningen;
f. verhardingen, fiets- en voetpaden;
g. bestaande inritten;
h. bestaande parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. De hoogte van verlichtingsmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. De hoogte van een windmolen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - heemtuin’ mag niet meer bedragen dan 8 m;
d. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afrastering

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a ten behoeve van een afrastering rond een trapveldje waar doelen zijn opgesteld met een hoogte van niet meer dan 5m.

4.3.2 Speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d voor het oprichten van speeltoestellen met een hoogte van niet meer dan 5 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt aangemerkt:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;

d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
e. het gebruik van gronden als parkeervoorziening, met uitzondering van bestaande parkeervoorzieningen;
f. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

4.5 Voorwaardelijke verplichting Ecologie

Binnen de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting ecologie' is het niet toegestaan bouwwerken te slopen, zonder dat uit een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd volgens de daarvoor geldende eisen, is gebleken dat er geen vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn, dan wel, als deze wel zijn aangetroffen, hiervoor een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar 'Wonen' of 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ of ‘Tuin’, mits:

a. aan de gronden ter plaatse van het wijzigingsgebied geen bouwvlak wordt toegekend;
b. b. de regels behorende bij de nieuwe desbetreffende bestemming van toepassing worden verklaard.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. (brom)fiets- en voetpaden ;
c. straatmeubilair;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterlopen- en waterpartijen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. straatmeubilair en kunstwerken;
j. nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen van algemeen nut.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De hoogte van een erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor;

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. internetverkoop;
d. bed & breakfast;
e. tuinen, en groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11.1;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering

Voor zover sprake is van uitbreiding of wijziging van de functie zoals beschreven in lid 6.1.1 wordt naast het bepaalde in in dit artikel, tevens verwezen naar artikel 11.1.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;
b. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
c. Het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
d. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’;
e. Bij vervangende nieuwbouw geldt de goot- en bouwhoogte van het te vervangen hoofdgebouw als maximum;
f. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.

6.2.2 Erfbebouwing

Voor het bouwen van erfbebouwing gelden de volgende bepalingen:

a. Erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte aan erfbebouwing gelegen binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte genoemd onder b;
b. Het gedeelte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag voor niet meer dan 40% worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m2;
c. Ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ mag geen erfbebouwing buiten het bouwvlak worden gebouwd;
d. De goot- en bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m, doch niet hoger dan het hoofdgebouw;
e. Een carport dient op ten minste 1 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd.

f. In afwijking van het bepaalde onder f mag de hoogte van een carport niet meer bedragen dan 3 m en dient de carport afgedekt te zijn met een plat dak.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De hoogte van een erfafscheiding voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. De hoogte van een erfafscheiding achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
c. de situering van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rijksmonument’, of ‘specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Aanbouw

Het bevoegd gezag kan bij vrijstaande woningen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder f, ten behoeve van een aanbouw aan de andere zijgevel van het hoofdgebouw mits:

a. de aanbouw niet meer bedraagt dan 50% van de lengte van de zijgevel van de hoofdmassa;
b. de diepte vanuit de tweede zijgevel niet meer bedraagt dan 2 m;
c. de bouwhoogte niet meer bedraagt 3,25 m;
d. de afstand van de aanbouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 3 m.

6.4.2 Goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d en e ten behoeve van de goot- en bouwhoogte tot niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

a. De verhoging mag niet leiden tot een verstoring van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.
b. De aanpassing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld lichtinval).
c. Wanneer het hoofdgebouw is gelegen binnen de vrijwaringszone – molenbiotoop moet zijn aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde

van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen. Hierbij moet vooraf advies worden ingewonnen van de beheerder van de molen.
d. Het bevoegd gezag kan voor de beoordeling van een aanvraag advies inwinnen bij onafhankelijke deskundigen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Voor aan-huis-verbonden beroepen, aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten, bed & breakfrast en internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

a. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning;
b. Het gebruik blijft in ruimtelijke en visuele zin ondergeschikt aan de woonfunctie;
c. De bruto vloeroppervlakte benodigd voor het gebruik bedraagt niet meer dan 25% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 25 m2;
d. Het gebruik levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk;
e. Het gebruik omvat geen verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.5.1 gelden voor aan-huis-verbonden beroepen de volgende bepalingen:

a. Er mag geen sprake zijn van een bedrijf dat wordt aangemerkt als een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer;
b. Er vindt geen detailhandel plaats, tenzij ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
c. Indien het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

6.5.3 Bed & breakfast

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.5.1 gelden voor het gebruik van ruimten ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast de volgende bepalingen:

a. Bed & breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
b. De uitoefening van een bed & breakfast vindt plaats in het hoofdgebouw;
c. In afwijking van het bepaalde in lid 6.5.1 onder c geldt een maximum van 4 slaapplaatsen per locatie.
d. In afwijking van het bepaalde in lid 6.5.1 onder e dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

6.5.4 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 6.5.1 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

a. Er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn;
b. Er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden;
c. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen;
d. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen;
e. Indien de internetverkoop wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

6.5.5 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van woningen zonder voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te hebben, met inachtneming van artikel 11.1;
b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel:
e. bij aan-huis-verbonden beroepen, voor zover ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
f. door middel van internetverkoop;
g. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.5 onder a ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw bij een bestaande woning als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, mits:

a. de bewoning op advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van omwonenden of bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte een oppervlak beslaat van maximaal 80 m2.
d. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in als de noodzaak voor mantelzorg, voortvloeiend uit het advies als bedoeld onder a, niet meer aanwezig is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
    2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
    3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 33.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m2 en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
b. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

7.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden':
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

7.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, - dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld -; waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
d. het ophogen en egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofileren van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaastsvindt dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
l. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
m. het uitvoeren van grondwerk;
n. het scheuren van grasland.

7.4.2 Uitzonderingen

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

a. ten hoogste 0,3 m reiken dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', ten hoogste 0,5 m; óf dieper reiken dan 0,3 m dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', 0,5 m, én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m2;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de

gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken 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.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.5.1 is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden 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. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

7.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in 7.5.1 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 archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van

een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
   1. de ligging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te verschuiven;
   2. de omvang van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te vergroten of verkleinen;
   3. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen;
   4. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde-Archeologie-5' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
   5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.

b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van maaiveld;
    2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000 m2;
    3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 18.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld.
b. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

8.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

8.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;

b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
d. het ophogen en egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofileren van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaastsvindt dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld;
l. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
m. het uitvoeren van grondwerk;
n. het scheuren van grasland.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. ten hoogste 0,4 m reiken óf dieper reiken dan 0,4 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 25000 m2;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het

terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken 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.

8.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 8.5.1 is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden 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. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

8.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in 8.5.1 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 archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Ligging, omvang, wijzigen of verwijderen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
    1. de ligging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' te verschuiven;
    2. de omvang van de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' te vergroten of verkleinen;
    3. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' van de verbeelding te verwijderen;

4. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5', voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

b. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

1. Bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
2. De (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
3. Bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
4. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeernormen

11.1.1 Gebruiksregels

In geval van vervangende nieuwbouw en/of een wijziging en/of uitbreiding van het gebruik van gronden en/of gebouwen dient op eigen terrein minimaal te worden voldaan aan de in Bijlage 1 bij de Regels opgenomen parkeernormen. Voor de afmetingen van parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de afmetingen zoals opgenomen in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012.

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1, mits:

a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, en;
b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de in Bijlage 1 bij de Regels opgenomen parkeernormen te wijzigen, waarbij zij de meest recente versie van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW in acht nemen.

11.2 Voorwaardelijke verplichting hemelwateropvang

Gebouwen die op grond van de diverse bestemming in dit plan mogelijk worden gemaakt, mogen pas in gebruik worden genomen nadat voorzieningen voor het opvangen van hemelwater, met een totale inhoud van 434 m^3 zijn aangelegd en in werking zijn.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover en meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
    1. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
    2. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
    3. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt.

De in dit artikel genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemeen toetsingscriteria afwijkingen en wijzigingen

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteitseisen;
b. de milieusituatie;
c. natuurlijke en landschappelijke waarden;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
g. de parkeerbalans.

13.1.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

14.2 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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

d. Het eerste lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vossenberg/Bloemenwijk'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering gemeente Meierijstad van **DATUM**

De voorzitter, De griffier,