Bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen

Gemeente Roerdalen

COLOFON

Opdrachtgever:	gemeente Roerdalen
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01
Versie:	
Status:	vastgesteld
Datum:	12 oktober 2021
Auteur:	K. Moonen
2e lezer:	C. Vandewall
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2021.24

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

2 Bestemmingsregels **11**
Artikel 3 Tuin 11
Artikel 4 Wonen 13
Artikel 5 Wonen - Buurtschappen 18
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 23
Artikel 7 Waarde - Archeologie 5 26
Artikel 8 Waarde - Archeologie 6 29
Artikel 9 Waarde - Archeologie 7 32
Artikel 10 Waterstaat - Beschermingszone water 35

3 Algemene regels **36**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 36
Artikel 12 Algemene bouwregels 36
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 37
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 37
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 39
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels 39
Artikel 17 Overige regels 40

4 Overgangs- en slotregels **41**
Artikel 18 Overgangsrecht 41
Artikel 19 Slotregel 41

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten 42

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01 van de gemeente Roerdalen.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achterperceelsgrens
de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het achtererf.

1.6 afhankelijke woonruimte
bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 antennedrager
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische waarden
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bed & breakfast
een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in een (bedrijfs)woning.

1.12 bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.13 bedrijf aan huis
de uitoefening aan huis van bedrijfsactiviteiten die vanwege hun kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kunnen worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is



met de woonfunctie.

1.14 bedrijfs- of dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.15 beroep aan huis
de uitoefening aan huis van een vrij beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, dat door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag
het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders.

1.19 bijbehorend bouwwerk (bijgebouwen/aan- en uitbouwen)
uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.23 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond dat een



niet voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.28 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een en ander met inbegrip van:

a. afhaal- en bezorgcentra met dien verstande dat er geen dranken en/of spijzen ter plaatse genuttigd worden;
b. internetwinkels waar goederen via internet te koop aangeboden worden waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er goederen ter plaatse opgeslagen, uitgesteld en/of geleverd worden.

1.29 erfafscheiding
een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een aangrenzend erf van buren of van de openbare weg.

1.30 garage(box)
een gebouw voor de stalling van voertuigen, alsmede voor berging of opslag ten dienste van de bestemmingsfunctie.

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

1.32 geluidgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.33 hekwerk
een afscheiding van hout of ander materiaal met openingen, zoals gaaswerk, waar doorheen gekeken kan worden.

1.34 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.

1.35 huishouden
de bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.36 kap
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15º en ten hoogste 75º.

1.37 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.38 nutsvoorziening
een gebouwde voorziening voor het algemeen nut.

1.39 onderkomens
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenververblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

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

1.41 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 peil

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: maximaal 0,30 meter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.43 permanente bewoning
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.44 recreatiewoning
een (deel van een) gebouw die blijkens de bestemming is bedoeld voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.45 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

- bordeel;
- erotische massagesalon;
- parenclub;
- (raam)prostitutiebedrijf;
- seksautomatenhal;
- seksbioscoop;
- sekssauna;
- sekstheater.



1.46 verticale bouwdiepte
de diepte van een gebouw onder de grond of deels onder de grond (half verdiept).

1.47 voorgevel
de gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen in de voorgevelrooilijn.

1.48 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)en is/zijn gesitueerd en die is/zijn gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.49 vrijstaande woning
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.50 wonen
het gehuisvest zijn in een woning.

1.51 woning
een gebouw, bestaande uit hoofdgebouwen en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van aangebouwde overkappingen), dat blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.52 wooneenheid
een woning zoals opgenomen in artikel 1.51.

1.53 zelfstandige woning
een woning met een eigen toegang waarbij keuken, douche en toilet niet gedeeld hoeven te worden met de andere bewoners van het pand.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot aan de bovenkant van de onderste afgewerkte vloer.

2.7 de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de as van een windturbine.

2.8 ondergeschikte bouwdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt en de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 6 m² bedraagt.

2.9 afstand
de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn: ondergeschikte bouwdelen worden hierbij niet meegenomen.

2.10 bouwhoogte van een antenne-installatie

1. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
2. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.



2.11 breedte, lengte en diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.12 bruto vloeroppervlak
de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, enz.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. paden en wegen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter, met dien verstande dat:

a. een erker aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s), bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
    3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd;
b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, onder de voorwaarde dat:
    1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
    2. de horizontale diepte niet meer dan 1,50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
    3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
    4. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
c. per woning maximaal één vlaggenmast is toegestaan, met een hoogte van maximaal 8,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middels van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 van deze regels ten behoeve van:

3.3.1 Eén bijbehorend bouwwerk

Voor het oprichten van één bijbehorend bouwwerk ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' dan wel ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen - Buurtschappen' op de voor Tuin aangewezen gronden, onder voorwaarde dat:

a. het oppervlak van het bijbehorend bouwwerk voor zover gelegen binnen de bestemming Tuin maximaal 20 m² bedraagt;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit zijn gewaarborgd;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;



d. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de aan de weg gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, ten minste 1,50 meter bedraagt.

3.3.2 Erfafscheidingen op hoekpercelen

voor het oprichten van een erfafscheiding vóór maximaal een van de voorgevelrooilijnen op hoekpercelen, onder voorwaarde dat:

a. de maximale hoogte 2,00 meter bedraagt;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit zijn gewaarborgd;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken van wegen, is gewaarborgd.

3.3.3 Een pergola

voor het oprichten van een pergola op de voor Tuin aangewezen gronden, onder voorwaarde dat:

a. de maximale hoogte 3,00 meter bedraagt;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit zijn gewaarborgd;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde zichthoeken op hoeken van wegen, is gewaarborgd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, zoals nader beschreven in artikel 4 lid 5.1;

met de daarbij behorende:

c. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden.

4.2.2 Hoofdgebouw

a. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
c. De voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op de bouwgrens of op een afstand van maximaal 2,00 meter daarachter;
d. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 2,00 meter;
e. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
f. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30^{o} en maximaal 65$^{o;}$
g. de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Een bijbehorend bouwwerk is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels;
b. Een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, mag uitsluitend worden opgericht op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming Verkeer aan de voorzijde van de woning minimaal 5,50 meter bedraagt;
c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken maximaal 40% van het bouwperceel bedraagt;



d. Voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd geldt de volgende maximale goot- en bouwhoogte:
    1. goothoogte: maximaal 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de eerste en de tweede bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
    2. bouwhoogte: tot maximaal halverwege de kap op het bijbehorende hoofdgebouw;
e. Voor bijbehorende bouwwerken die niet aan het hoofdgebouw worden gebouwd, geldt de volgende maximale goot- en bouwhoogte:
    1. goothoogte: maximaal 3,50 meter;
    2. bouwhoogte: maximaal 5,00 meter;

met dien verstande dat de maximale dakhelling en hoogte niet meer mogen bedragen dan die van het bijbehorende hoofdgebouw;

f. de verticale bouwdiepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal de hoogte zoals in de onderstaande tabel is opgenomen:

bouwwerk, geen gebouw zijnde	**max. bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn**	**max. bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn**
erfafscheidingen	1,20 meter	2,00 meter
buitenverlichting	1,00 meter	2,00 meter
vlaggenmasten	8,00 meter	8,00 meter
antennes	niet toegestaan	8,00 meter
pergola's	3,00 meter	3,00 meter
speelvoorzieningen	3,00 meter	3,00 meter
overig	2,00 meter	2,00 meter

b. het oprichten van een niet-overdekt zwembad is uitsluitend toegestaan, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 500 m² en de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder artikel 4 lid 2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;



c. het woon- en leefklimaat: het in stand houden van een goede woonsituatie ter plaatse en in de omgeving, in het bijzonder met het oog op:
    1. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;
    2. het uitzicht;
    3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
    4. het gebruik in verband met een beroep-aan-huis;
d. de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
e. de sociale veiligheid: ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
f. de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid respectievelijk brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afstand voorgevelrooilijn:

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 sub b van deze regels, voor het oprichten van maximaal één bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn of de weg aan de voorzijde van de woning, of geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met inachtneming van het volgende:

a. het oppervlak van het bijgebouw bedraagt maximaal 20 m²;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit dienen gewaarborgd te zijn;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de afstand van het bijgebouw tot aan de bestemming Verkeer gelegen zijde van de bestemmingsgrens dient, mede in verband met de verkeersveiligheid, minimaal 1,50 meter te bedragen.

4.4.2 Erfafscheidingen op hoekpercelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.4 sub a voor het oprichten van een erfafscheiding vóór de voorgevelrooilijn op hoekpercelen, met inachtneming van het volgende:

a. de hoogte van het hekwerk bedraagt maximaal 2,00 meter;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit dienen gewaarborgd te zijn;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen, dient gewaarborgd te zijn.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.5.1 Beroep aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw en/of de bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:



a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor het beroep aan huis wordt gebruikt;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. het beroep aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. per beroep aan huis één reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 0,50 m².

4.5.2 Bedrijf aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken voor het bedrijf aan huis wordt gebruikt;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen;
d. het bedrijf-aan-huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf-aan-huis;
g. per bedrijf-aan-huis één reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 0,50 m².

4.5.3 Mantelzorg

De aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, onder voorwaarde dat:

a. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
b. op het bouwperceel geen zelfstandige woning ontstaat.

4.5.4 Parkeren

Ten aanzien van parkeren op eigen terrein dienen de volgende normen te worden gehanteerd:

a. per vrijstaande woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
b. waarbij een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de regels voor het exploiteren van een bed & breakfast in de woning, onder voorwaarde dat:



a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. de exploitant in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
e. per bed & breakfast één reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 0,50 m²;
f. de bed & breakfast door indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning; een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
g. maximaal 5 slaapplaatsen in ten hoogste 2 kamers mogen worden gerealiseerd;
h. ter voorkoming van permanente bewoning een kortdurende recreatieve verblijfsduur geldt van maximaal 3 weken.

Artikel 5 Wonen - Buurtschappen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Buurtschappen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met de daarbij behorende:

b. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. een beroep aan huis, waarbij maximaal 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden.

5.2.2 Hoofdgebouwen

a. Een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
c. De voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op de bouwgrens of op een afstand van maximaal 2,00 meter daarachter;
d. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 2,00 meter;
e. De goothoogte bedraagt maximaal 6,00 meter;
f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,00 meter;
g. De woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30^{o} en maximaal 65^{o};
h. De verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,00 meter.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a. Een bijbehorend bouwwerk is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels;
b. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend worden opgericht op een afstand van minimaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
    1. wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming Verkeer aan de voorzijde van de woning minimaal 5,50 meter bedraagt;
    2. bijgebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 2,00 meter uit zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht;



c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel maximaal 40% bedraagt;
d. Voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd geldt de volgende goot- en bouwhoogte:
    1. goothoogte: maximaal 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte: tot maximaal halverwege de kap op het bijbehorende hoofdgebouw;
e. Voor bijbehorende bouwwerken die niet aan het hoofdgebouw worden gebouwd, geldt de volgende goot- en bouwhoogte:
    1. goothoogte: maximaal 3,50 meter;
    2. bouwhoogte: maximaal 5,00 meter.

met dien verstande dat de dakhelling en hoogte niet meer mogen bedragen dan die van het bijbehorende hoofdgebouw;

f. de verticale bouwdiepte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,00 meter.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal de hoogte zoals in de onderstaande tabel is opgenomen:

bouwwerk, geen gebouw zijnde	**max. bouwhoogte voor de voorgevel**	**max. bouwhoogte achter de voorgevel**
erfafscheidingen	1,00 meter	2,00 meter
buitenverlichting	1,00 meter	2,00 meter
vlaggenmasten	8,00 meter	8,00 meter
antennes	niet toegestaan	8,00 meter
pergola's	3,00 meter	3,00 meter
speelvoorzieningen	3,00 meter	3,00 meter

b. het oprichten van een niet-overdekt zwembad is uitsluitend toegestaan, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 500 m² en de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder artikel 5 lid 2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

c. het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;
d. de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;



e. het woon- en leefklimaat: het in stand houden van een goede woonsituatie ter plaatse en in de omgeving, in het bijzonder met het oog op:
    1. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;
    2. het uitzicht;
    3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
    4. het gebruik in verband met een beroep-aan-huis;
    5. de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
f. de sociale veiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is ;
g. de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afstand voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.3 sub b van deze regels, voor het oprichten van maximaal één bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn of de weg aan de voorzijde van de woning, of geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met inachtneming van het volgende:

a. het oppervlak van het bijgebouw bedraagt maximaal 20 m²;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit dienen gewaarborgd te zijn;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de afstand van het bijgebouw tot aan de bestemming Verkeer gelegen zijde van de bestemmingsgrens dient, mede in verband met de verkeersveiligheid, minimaal 1,50 meter te bedragen.

5.4.2 Hekwerken op hoekpercelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.4 sub a, voor het oprichten van een hekwerk vóór de voorgevelrooilijn op hoekpercelen, met inachtneming van het volgende:

a. de hoogte van het hekwerk bedraagt maximaal 2,00 meter;
b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit dienen gewaarborgd te zijn;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen, dient gewaarborgd te zijn.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

5.5.1 Beroep aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:



a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mag voor het beroep aan huis worden gebruikt;
b. er dient geen afbreuk gedaan te worden aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, zijn toegestaan;
d. het beroep aan huis dient te geschieden door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het beroep aan huis;
g. per beroep-aan-huis is één reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 0,50 m².

5.5.2 Mantelzorg

De aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk zijn voor het ontvangen van mantelzorg afhankelijk van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg zijn afhankelijk van de bewoners van het hoofdgebouw;
b. er wordt geen extra huisnummer afgegeven;
c. op het bouwperceel mag geen tweede zelfstandige woning ontstaan.

5.5.3 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren op eigen terrein gelden de volgende normen:

a. per vrijstaande woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
b. waarbij een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 van deze regels voor het exploiteren van een bed & breakfast in de woning, met inachtneming van het volgende:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
b. er dient geen afbreuk gedaan te worden aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
c. de exploitant dien in de betreffende woning het hoofdverblijf te hebben;
d. het gebruik mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
e. per bed & breakfast is één reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 0,50 m²;
f. de bed & breakfast mag door indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning; een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan;
g. het aantal slaapplaatsen bedraagt maximaal 5 en het aantal kamers bedraagt maximaal 2.



5.6.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 ten behoeve van het bedrijf aan huis, met inachtneming van het volgende:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mag voor het bedrijf aan huis worden gebruikt;
b. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
c. bedrijfsactiviteiten hoger dan categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
d. het bedrijf-aan-huis dient te worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning het hoofdverblijf heeft;
e. het gebruik mag geen invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf aan huis;
g. per bedrijf aan huis is één reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 0,50 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 4 mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
    1. de oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 250 m²;
    2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 0,40 meter;
b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen te verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit af te wijken onder beperkingen verlenen de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit af te wijken kan zijn schriftelijk advies inwonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit



moeten worden verbonden.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem ophogen met meer dan 1,00 meter boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
c. het graven dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
e. de aanleg van een ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in artikel 6 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m², en;
b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 0,40 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd, of;
c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, of;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend vergunning, of;
f. de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in artikel 6 lid 4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.



6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwonnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 5 mede bestemde gronden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7 lid 2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
    1. de oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 1.000 m²;
    2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 0,40 meter;
b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen te verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit af te wijken onder beperkingen verlenen de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit af te wijken kan zijn schriftelijk advies inwonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit



moeten worden verbonden.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem ophogen met meer dan 1,00 meter boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
c. het graven dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
e. de aanleg van een ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld.

7.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in artikel 7 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m², en;
b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 0,40 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd, of;
c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, of;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend vergunning, of;
f. de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek.

7.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in artikel 7 lid 4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwonnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 5 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



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 de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 6 mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8 lid 2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
    1. de oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 2.500 m²;
    2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 0,40 meter;
b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen te verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit af te wijken onder beperkingen verlenen de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit af te wijken kan zijn schriftelijk advies inwonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit



moeten worden verbonden.

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

8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem ophogen met meer dan 1,00 meter boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
c. het graven dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
e. de aanleg van een ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld.

8.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in artikel 8 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m², en;
b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 0,40 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd, of;
c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, of;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend vergunning, of;
f. de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek.

8.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in artikel 8 lid 4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

8.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwonnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 6 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



Artikel 9 Waarde - Archeologie 7

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 7 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 7 mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9 lid 2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
    1. de oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 10.000 m²;
    2. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 0,40 meter;
b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen te verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit af te wijken onder beperkingen verlenen de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit af te wijken kan zijn schriftelijk advies inwonnen bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit



moeten worden verbonden.

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

9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 7 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. de bodem ophogen met meer dan 1,00 meter boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
c. het graven dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
e. de aanleg van een ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld.

9.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in artikel 9 lid 4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 10.000 m², en;
b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 0,40 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd, of;
c. de werken of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, of;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend vergunning, of;
f. de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek.

9.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in artikel 9 lid 4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

9.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.



9.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwonnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 7 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



Artikel 10 Waterstaat - Beschermingszone water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Beschermingszone water aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, bestemd voor het beheer en onderhoud van de in het plangebied gelegen watergang.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen
In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de vijver, ten behoeve van deze bestemming, worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de vijver, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde artikel 10 lid 2.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, onder voorwaarde dat voor advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap en de keur van het waterschap in acht wordt genomen.



3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. ingeval van herbouw is sub a., onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

12.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

12.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW-publicatie 317, dan wel diens rechtsopvolger) worden nageleefd.

12.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 12 lid 2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter bedragen.

12.2.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 en artikel 12 lid 2.3 indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (een straal van circa 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.



12.2.5 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
c. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
d. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
e. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het laten storten daarvan;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor een seksinrichting;
g. (raam)prostitutie;
h. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 milieuzone-Roerdalslenk II

14.1.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding milieuzone-Roerdalslenk II gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

14.1.2 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding milieuzone-Roerdalslenk II is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

14.1.3 Uitzonderingen
De in artikel 14 lid 1.2 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale waterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwater;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.



Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of betoniet.

14.1.4 Afwijken
Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

14.2 milieuzone-Roerdalslenk III

14.2.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding milieuzone-Roerdalslenk III gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

14.2.2 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding milieuzone-Roerdalslenk III is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80,00 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 80,00 meter beneden het maaiveld of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

14.2.3 Uitzonderingen
De in artikel 14 lid 2.2 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van o tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of betoniet.

14.2.4 Afwijken
Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

14.3 geluidzone-industrie

14.3.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies worden opgericht.

14.3.2 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van een woning of een ander geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder niet toegestaan, tenzij:

a. voor de betrokken of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A).

14.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding 'geluidzone - industrie' wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

14.4 vrijwaringszone-straalpad

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding vrijwaringszone-straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken niet meer dan 40,00 meter bedragen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maten en grenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, onder voorwaarde dat de grens of grenzen met niet meer dan 3,00 meter word(t)en overschreden.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels teneinde hogere erf- en terreinafscheidingen voór de voorgevel toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 meter;
b. hogere erf- en terreinafscheidingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen met maximaal 5,00 meter te verschuiven, onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

16.2 Schrappen woningbouwtitels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de mogelijkheid tot het oprichten en in gebruik nemen van een nieuwe woning - daar waar dit is toegestaan conform deze regels - te schrappen door de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ te verwijderen, indien de realisering en ingebruikname van de nieuwe woning niet uiterlijk op 17 juni 2026 heeft plaatsgevonden.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij in de regels anders is vermeld.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaald onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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 is met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

18.2 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 afwijkt naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., 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 bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Reparatie woningbouwtitels Roerdalen.



Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten