Wijzigingen zijn aangegeven in oranje in artikel 1 en artikelen 4 en 5.

Let op: externe verwijzingen in de regels zijn in dit geval nog naar stukken/artikelen van de ontwerpversie. De bijlagen waarnaar wordt verwezen zijn nog actueel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
  - Artikel 1 Begrippen
  - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - Artikel 3 Wonen - Erfsingel
  - Artikel 4 Waarde - Archeologie 4
  - Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 ZHW
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - Artikel 6 Algemene gebruiksregels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken
  - Artikel 8 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Zeeheldenwijk met identificatienummer NL.IMRO.0184.BP2023KD62-0V01 van de gemeente Urk;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een bedrijfsmatig door een bewoner van de woning verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk en voor zover behorend tot maximaal milieucategorie 2 genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. ;

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 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd;

1.8 bed&breakfast

een B&B voorziening is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies ten behoeve van maximaal zes kamers. Ter plaatse van de B&B mogen maaltijden zoals ontbijt bereid worden die uitsluitend bedoeld zijn voor de gasten van de B&B. De B&B wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel.

1.9 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.10 bestaand gebruik

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan of krachtens een omgevingsvergunning voor dat tijdstip is ingediend;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bijbehorend bouwwerk;

1.21 erf

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

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt;

1.23 gebruiken

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

1.24 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;

1.25 inrichting

inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;

1.26 kleinschalige ambachtelijke meubelmakerij

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf met een werkplaats waar, meestal in opdracht, meubels worden ontworpen en gemaakt die niet te koop zijn in reguliere winkels of warenhuizen.

1.27 normaal onderhoud

werkzaamheden met het doel objecten in zodanige conditie te houden of te brengen dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.28 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas- water en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, en zendmasten;

1.29 overig bouwwerk (ander bouwwerk)

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

1.30 vegetatiedak

een dak begroeid met beplanting ten behoeve van duurzaamheid;

1.31 verbeelding

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;

1.32 verdieping(en)

de bouwlaag, respectievelijk bouwlagen, die boven de begane grondbouwlaag is/zijn gelegen;

1.33 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.34 waterhuishoudkundige voorzieningen

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterpartijen, oevers en taluds, waterberging, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 het bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van een bouwvlak indien dat in de planregels wordt aangegeven;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.6 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;

2.7 de inhoud 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;

2.8 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;

2.9 overige

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, ingangspartijen, galerijen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen – Erfsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;

met daarbij horende:

b. aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' de instandhouding en ontwikkeling van de afschermende erfbeplanting met bijbehorende erfsloot op het perceel, direct aansluitend aan de zijdelingse bouwperceelsgrens en de achtergrens van het perceel;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een bed & breakfast met maximaal 6 kamers;
e. ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalige meubelmakerij', een kleinschalige meubelmakerij;
f. bouwwerken;
g. tuinen;
h. verhardingen;
i. erven;
j. paden;
k. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, waarbij geldt dat:

1. voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Groene Clusters zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt;
2. voldaan dient te worden aan de beleidsregels goed woon- en leefklimaat zoals deze op het moment van de indiening van de aanvraag geldt,
3. wordt voldaan aan de bouwregels als opgenomen in 3.2;
4. het kostenverhaal verzekerd is.
5. in totaal maximaal 4 woningen per erf zijn toegestaan in maximaal 3 bouwvolumes;
6. De gebouwen en inrichting van het terrein dient te worden gerealiseerd conform het inrichtingsplan, zoals weergegeven in Bijlage 1.

a. Voor de in lid 3.1 bedoelde gronden geldt dat verhardingen zoals bedoeld in 3.1 onder g zijn toegestaan, waarbij geldt dat in het geval van een bouwperceel:

1. maximaal 90% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het bouwperceel mag worden verhard;
2. minimaal 10% van het bouwperceel dient ingericht te worden ten behoeve van groenvoorzieningen;
3. het percentage onder 1 mag worden overschreden en het percentage onder 2 mag worden onderschreden, mits de overschrijding in oppervlakte volledig wordt gecompenseerd door een vegetatiedak op bebouwing op hetzelfde bouwperceel;

3.2.2 Woningen en Bed & Breakfast

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven maximum aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte van de Bed & Breakfast niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen', het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding.
f. de oppervlakte van een nieuw hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 250 m2;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning niet meer dan 250 m2 mag bedragen dan wel de bestaande oppervlakte ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan;
c. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter mag bedragen.

3.2.5 Criteria voor bouwen, uitbreiden en wijzigen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan:

a. het niet onevenredig schaden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden;
b. het bepaalde in artikel 6.2 ten aanzien van het parkeren.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

a. ten behoeve van een zelfstandige kantoorfunctie;
b. in strijd met het bepaalde in artikel 6.2 ten aanzien van het parkeren.
c. ten behoeve van overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.
d. van de kleinschalige meubelmakerij ten behoeve van onevenredige milieubelastende activiteiten.
e. Van de kleinschalige meubelmakerij ten behoeve van (productiegebonden) detailhandel ter plaatse.
f.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

De in lid 3.1 onder a genoemde functies zijn slechts toelaatbaar, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - erfsingel' een erfsingel conform de dan geldende beleidsregels 'Beeldkwaliteitplan Groene Clusters', binnen 2 jaren na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aangeplant en na realisering duurzaam in stand gehouden wordt.

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

3.4.1 Vergunningenplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 3.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, alsmede het rooien van erfsingels en randbeplanting op erven en groensingels langs hoofdwegen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in 3.4.1 genoemde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet wordt gekomen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de te verstoren bodem naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien

1. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m² en de verstoring niet dieper reikt dan 50 cm. onder het bestaande maaiveld;
2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.4.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of,
- de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.5.1 Verbod

Het is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 4.5.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, egaliseren en ~~o~~ ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven van sloten;
b. bodem verlagen of afgraven (waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist);
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van heiwerken;
f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of fietspaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte-verhardingen;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 4.5.1 vervatte verbod geldt niet:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die een maximale oppervlakte hebben van 500 m2 en die niet dieper reiken dan 50 cm. onder het bestaande maaiveld;
b. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen alsmede onderhouds- en vervangingswerkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen;
c. voor de werkzaamheid heien voor zover deze plaatsvindt in gronden gelegen in het bestemmingsplan Port of Urk, waarbij tevens bepaald dat deze werkzaamheid niet meer dan 5% van het te funderen

oppervlak mag beslaan, er minimaal 5 meter tussen de aan te brengen heipalen aanwezig dient te zijn gemeten vanaf de hartlijn van de palen en er gebruik wordt gemaakt van grondverdringende heipalen;

d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een
f. verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 4.4.

4.5.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1, wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.5.4 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1, kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of,
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 ZHW

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 ZHW aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de te verstoren bodem naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien:

1. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 1.5 hectare en de verstoring niet dieper reikt dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 kunnen zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.4.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen; of,
- de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.5.1 Verbod

Het is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 5.5.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, egaliseren en ~~o~~ ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven van sloten;
b. bodem verlagen of afgraven (waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist);
c. het verlagen van het waterpeil;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
e. het uitvoeren van heiwerken;
f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of fietspaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte-verhardingen;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 5.5.1 vervatte verbod geldt niet:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die een maximale oppervlakte hebben van 1.5 hectare en die niet dieper reiken dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
b. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen alsmede onderhouds- en vervangingswerkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen;
c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;

d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 5.4.

5.5.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5.1, wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.5.4 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5.1, kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of,
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruik

a. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning;
c. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
2. gebouwen ten behoeve van een internetwinkel met afhaalpunt;
3. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
4. gronden als stadnplaats voor onderkomens;
5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden;

d. Tot een met de bestemming strijdig gebruik, waarbij gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor wonen, woning(-en), woondoeleinden en/of woonfuncties, wordt in ieder geval gerekend:

1. woningsplitsing;
2. woningomzetting;
3. kamerverhuur/-bewoning.

6.2 Parkeergelegenheid en laad - en losmogelijkheid

a. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen, of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Beleidsregels parkeren" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s);

b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de "Beleidsregels parkeren" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s);
c. Indien de bestemming van een gebouw of het terrein 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;
d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a, b en c:

1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien; en
3. dient daarbij te voldoen aan de afwijkingsregels als opgenomen in de “Beleidsregels parkeren” of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a, b en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

2. 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%;
3. 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. 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;
3. 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;
4. 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan **Karel Doormanweg 62** NL.IMRO.0184.BP2023KD62-VA01 .