Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	46-2024
Datum	:	20 maart 2024
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	G.H. Scheffer
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Aanpassen zienswijzennota bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024'

Aanleiding:
Bij mailbericht van 18 maart 2024 geeft het waterschap Rijn en IJssel aan niet in te kunnen stemmen met de gegeven gemeentelijke reactie. Het beleid is nog niet correct weergegeven en de uitwerking van de waterberging is nog onvoldoende.

Voor de ontwikkeling (T=100+10%) moet er 80 mm per m² verhard oppervlak aan water worden geborgen en de maximale afvoer mag niet meer zijn dan 1,6 l/s/ha. De gemeente verwijst ook naar de norm T=10+10%, maar deze norm is alleen van toepassing op het landelijke gebied. Aangezien het hier gaat om uitbreiding van de kern van IJzerlo, geldt de stedelijke norm: (T=100+10%) 80 mm per m2.

Inhoud mededeling:
De reactie van het Waterschap is aanleiding een aanpassing door te voeren in de planregels en zienswijzennota.

Binnen de toegevoegde planregels t.b.v. de hemelwaterinfiltratie bij de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Woongebied’ is het eerste kopje (bui van T=10+10%) verwijderd (deze heeft betrekking op het landelijk gebied). De nadere detaillering heeft hierdoor enkel betrekking op het kopje dat relatie heeft met de waterberging van 80 mm bij een bui van T=100+10%.

De quickscan water heeft met de analyse en berekeningen wel rekening gehouden met deze 80 mm (t.a.v. stedelijk gebied) dus deze rapportage is juist. Zie bijlage 7 behorende bij het voorstel.

Op deze wijze wordt er tegemoet gekomen aan de reactie van het waterschap.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

1. Aangepaste versie van de zienswijzennota
2. De aangepaste planregels
3. Aangepast concept-raadsbesluit
4. Email van waterschap d.d. 18 maart 2024

Van:
Verzonden: maandag 18 maart 2024 16:06
Aan: Aalten-POB-Griffie <griffie@aalten.nl>
Onderwerp: RE: Beeldvormende vergadering d.d. 2 april Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Geachte heer/mevrouw,

Bedankt voor uw reactie op de zienswijze. Hierbij geven wij namens het waterschap onze reactie hierop.

Wij kunnen niet instemmen met de gegeven reactie. Het beleid is nog niet correct weergegeven en de uitwerking van de waterberging is nog onvoldoende. Voor de ontwikkeling (T=100+10%) moet er 80 mm per m2 verhard oppervlak aan water worden geborgen en de maximale afvoer mag niet meer zijn dan 1,6 l/s/ha. De gemeente verwees ook naar de norm T=10+10% in hun reactie, maar deze norm is alleen van toepassing op het landelijke gebied. Aangezien het hier gaat om uitbreiding van de kern van IJzerlo, geldt de stedelijke norm: (T=100+10%) 80 mm per m2.

Het risico bestaat dat als het beleid niet correct wordt meegenomen, de ontwikkeling niet vergund kan worden door het waterschap. Het beleid dient zoals hierboven vermeld te worden verwerkt. Daarnaast willen wij u laten weten dat wij geen behoefte hebben om bij de vergadering aan te sluiten.

Met vriendelijke groet,

Waterschap Rijn en IJssel
WATERBEHEER: VEILIG EN OP MAAT

Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 **- F:** 0314-343 258 **- I:** www.wrij.nl

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

gelet op raadsmededeling 46 /2024 Aanpassing zienswijzennota bestemmingsplan Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 7:19 van de Wet milieubeheer en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

1. in te stemmen met de aangepaste ‘Zienswijzennota bestemmingsplan Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024’;
2. het bestemmingsplan ‘Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024’, zoals vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00120-VG01.gml gewijzigd vast te stellen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 22 april 2024.

De Raad voornoemd,

De griffier,

M.A.J.B. Fiering

De voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp



Gemeente Aalten

Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024

Zienswijzennota

Inhoud

PROCEDURE **3**

ZIENSWIJZEN **4**

1. De heer [redacted] *4*
2. [redacted] *6*
3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC DOETINCHEM *7*

VOOROVERLEGREACTIES **8**

1. provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem *8*

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN **8**

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024’ heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor, locatie Hofstraat 8 in Aalten.

Iedereen heeft in deze periode het plan ook kunnen raadplegen via de website www.aalten.nl, resp. www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website is ook vermeld op welke wijze de planbestanden konden worden verkregen.

Zienswijzen
Tijdens deze termijn van tervisielegging is gelegenheid geboden om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het plan in te dienen bij de gemeenteraad. De mondeling ingediende zienswijzen zijn op schrift gesteld.

Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een wettelijke termijn, die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, tot en met de eerstvolgende dag verlengd. Dit betekent dat zienswijzen tot en met 31 januari 2024 kunnen worden ingediend.

Er zijn in totaal drie zienswijzen ingediend.

Formele beoordeling
De formele ontvankelijkheid van een zienswijze wordt bepaald door artikel 3.8 Wro en artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Artikel 6:9 Awb luidt:

1. Een bezwaar- of beroepschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen;
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

Inhoudelijke beoordeling
In deze Zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Vooroverlegreacties
Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoel in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

De ingekomen reacties van deze instanties zijn in deze Commentaarnota beknopt samengevat. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar de ingebrachte reacties. De reacties zijn door het college van Burgemeester en wethouders beoordeeld.

Ambtshalve wijzigingen
Naast de uit de zienswijzenbeoordeling voortvloeiende wijzigingen wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier gedeeltelijk correcties van het bestemmingsplan ter rechtzetting of actualisering van enkele niet (meer) juiste of niet duidelijke onderdelen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

1. De heer [redacted]
Ingekomen op 29 januari 2024

Inhoud van de zienswijze

In 2018 heb ik een cascowoning gekocht aan de Warmelinckweg en ben daar in 2019 gaan wonen. In de veronderstelling dat er aan de overzijde van weg nooit gebouwd gaat worden aangezien deze kavels in de kern van IJzerlo dan binnen 100 meter van een agrarisch bedrijf komen te liggen (gezondheidsrisico's) en deze grond in het bestemmingsplan is aangemerkt als landbouwgrond heb ik flink geïnvesteerd in de woning om aardgasloos te kunnen leven.

In december 2023 heb ik vernomen dat de gemeente Aalten voornemens is de kern IJzerlo uit te breiden met een aantal woningen aan de Warmelinckweg; dit komt voor mij als een volslagen verrassing.

Volgens mij is er voldoende potentiële bouwgrond beschikbaar aan de Kruisdijk naast de school 't Warmelinck waar geen agrarisch bedrijf in de buurt gevestigd is.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Bij de aankoop van een woning dient een adspirant koper zich niet alleen te focussen op de feitelijke/ bestaande situatie maar zich ook te oriënteren op de mogelijke ontwikkelingen in de directe omgeving.

Deze ontwikkelingen liggen niet uitsluitend vast in een geldend bestemmingsplan, maar kunnen ook afgeleid worden van visies en/of andere beleidsdocumenten. In het kader van de ruimtelijke ordening kunnen bepaalde ontwikkelingen nooit op voorhand worden uitgesloten, zeker niet direct aan de rand van een bebouwde kom. Juist die locaties kennen in het kader van de ruimtelijke ordening enige dynamiek en komen veelal het eerst in beeld met het oog op een organische groei van een kern.

Al bij raadsbesluit van 14 december 2004 heeft de gemeenteraad van Aalten een toekomstvisie vastgesteld, waar ook voor de kern IJzerlo een uitbreidingsrichting is aangegeven. In een deel van dit gebied zijn nu de woningen geprojecteerd.

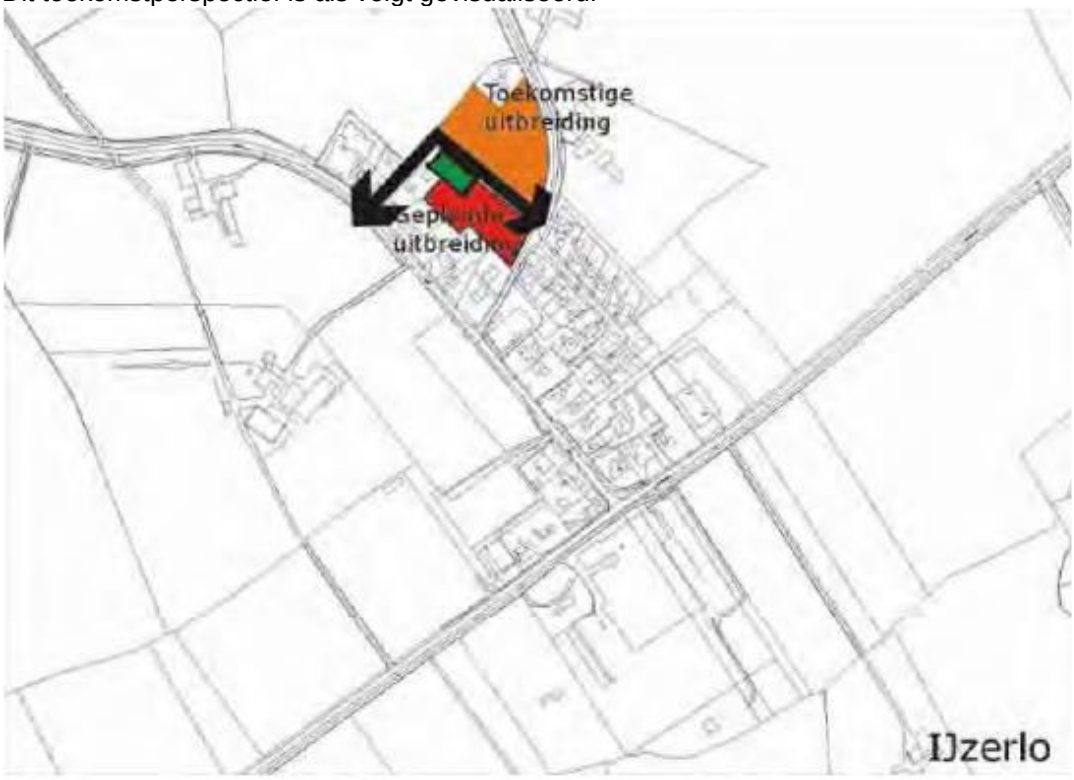
In de toelichting van het bestemmingsplan Kern IJzerlo 2010, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 oktober 2010, is de volgende passage opgenomen (ontleend aan de eerder genoemde Toekomstvisie Aalten):

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Aalten

In de Toekomstvisie Aalten, vastgesteld op 14 december 2004 is het toekomstperspectief voor de kern IJzerlo aangegeven. Mogelijkheden voor uitbreiding van de kern liggen met name aan de noordzijde .
Via het bestemmingsplan Warmelinckweg 2007 is hier deels al gevolg aan gegeven. Dit plan biedt mogelijkheden voor de bouw van maximaal negen nieuwe woningen. Dit bestemmingsplan is al onherroepelijk en de uitgifte van de gronden is gestart. In het kader van de actualisering en het terugbrengen van het aantal bestemmingsplannen is dit gebied in dit bestemmingsplan opnieuw bestemd.

Dit toekomstperspectief is als volgt gevisualiseerd:



In de door de gemeenteraad op 7 juli 2009 vastgestelde geurverordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is deze ontwikkeling eveneens voorzien.

Op 18 september 2018 is het bestemmingsplan ‘Parapluplan gemeente Aalten’ vastgesteld door de gemeenteraad als uitvloeisel van het zgn. stoplichtenmodel in het kader van de woningbouwplanning. Dit plan is niet bedoeld als een algeheel woningbouwverbod in de gehele gemeente, maar om als gemeente meer grip te krijgen op de woningbouwstromen. Het is met name de bedoeling de in de verschillende bestemmingsplannen opgenomen (veelal te ruime) woningbouwcapaciteit in overeenstemming te brengen met de geprognotiseerde behoefte.

Er kunnen met dit parapluplan nog steeds woningen aan de voorraad worden toegevoegd, mits dit past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een en ander is geregeld via een

afwijkingsbevoegdheid in artikel 24.1.2 van dit parapluplan. Met dit plan is in ieder geval de eerder vastgestelde visie voor de uitbreiding van de kern IJzerlo niet ingetrokken door de gemeenteraad.

Uit het hiervoor genoemde volgt dat in de verschillende documenten deze woningbouwontwikkeling al wordt voorzien. Door de gemeente is in ieder geval niet de verwachting gewekt dat op deze locatie nimmer zal worden gebouwd. Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling eigenlijk niet als een verrassing kan komen.

De veronderstelling dat niet binnen een zone van 100 m. van een grondgebonden agrarisch gebouwd wordt gebouwd is overigens op zich juist. Te rekenen vanaf de grens van het agrarisch bouwvlak wordt die afstand gerespecteerd. Binnen deze zone wordt geen nieuwe geurgevoelige bebouwing toegestaan.

Aan de Kruisdijk is inderdaad ook nog ruimte voor woningbouwontwikkeling. In dit plan zijn daar twee zgn. rood-voor-rood-kavels opgenomen. De aldaar beschikbare ruimte kan nog verder worden benut voor woningbouw in het kader van het Afwegingskader buitengebied, vastgesteld bij raadsbesluit van 30 november 2021. Met het invullen van de gronden ten noorden van de Warmelinckweg vinden wij dat IJzerlo op een logische wijze verder wordt ontwikkeld op basis van consistent ruimtelijk beleid.

Wij zijn er ons wel van bewust dat de woonsituatie voor de indiener van de zienswijze anders wordt, onder meer in verband met een aanmerkelijk gewijzigd uitzicht vanuit de woning. Er bestaat echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Met het realiseren van dit plan wordt voorzien in een woningbehoefte in de gemeente Aalten. Beleid is verder dat aan al de kleine kernen naar behoefte een (beperkt) aantal woningen wordt toegevoegd. Wij zijn van mening dat het plan evenwichtig is opgesteld naar de maatstaven van een goede ruimtelijke ordening en duurzaam ruimtegebruik. Wij zijn verder van oordeel dat er in de woning van de indiener van de zienswijze geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat door de invulling van dit gebied met woningbouw.

Besluit:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. [redacted]

Ingekomen op 1 februari 2024.

Inhoud van de zienswijze

De juridische onderbouwing ten aanzien van de toepasselijke geurnormering ontbreekt in dit bestemmingsplan. Voor de woningen in het landelijk gebied (geurnorm 14 ou/m³) geldt een andere norm dan de bebouwde kom (3 ou/m³). Rond de kern van IJzerlo liggen meerdere intensieve veehouderijen. Hiervoor is een cumulatieve geurberekening noodzakelijk.

Indien uit die berekening blijkt dat alles binnen de normen valt, dan is het plan voor de indiener van de zienswijze akkoord.

Beoordeling zienswijze door college van B&W
In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat dit agrarisch bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering door dit woningbouwplan, omdat in de directe nabijheid reeds een burgerwoning van derden ligt.

Dit geuronderzoek is alsnog uitgevoerd en bij de stukken ter inzage gelegd. Uit het onderzoek blijkt dat:
1. in de nieuwe woningen van de kern IJzerlo kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
2. de bestaande veehouderijen worden niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Het onderzoek is in handen gesteld van de indiener van de zienswijze. Het is aan hem om te bepalen of hij de zienswijze intrekt.

Besluit:
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels of verbeelding van het bestemmingsplan. Wel wordt het geuronderzoek in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen.

3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC DOETINCHEM
Ingekomen op 7 februari 2024.

Inhoud van de zienswijze

Er is weliswaar vooroverleg geweest met het waterschap, maar dit heeft niet geleid tot een positieve afronding van de watertoets. Er is onvoldoende uitgewerkt op welke wijze de benodigde berging op particulier terrein zal worden gerealiseerd en geborgd. Dit dient alsnog te worden aangegeven.

Beoordeling zienswijze door college van B&W

Helaas heeft het overleg nog niet geleid tot een positieve afronding van de watertoets. Wij zijn van oordeel dat dit het planproces niet mag vertragen. Wij zijn van mening dat het hemelwater in de bodem dient te worden geïnfiltreerd. Hieraan dient op de verschillende bouwkavels invulling te worden gegeven. Dit is echter een kwestie van uitvoering en afstemming van de specifieke situatie op een bouwperceel

Om die reden stellen wij voor aan de artikelen 6.5 en 7.5 een specifieke planregeling met betrekking tot de hemelwater infiltratie toe te voegen, die luidt als volgt:

Planregel 6.5.4 en 7.5.4 Nadere detaillering van de hemelwaterinfiltratie

Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 6.1/7.1 toegelaten gebruik is - met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast- slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten van het waterschap Rijn en IJssel wordt voldaan, te weten:

bij een bui van T=100+10%, moet 80 millimeter water worden geborgen, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Besluit:
De zienswijze wordt overgenomen, in die zin dat de voormelde planregels in het bestemmingsplan worden opgenomen.
Wij stellen voor om het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderdelen gewijzigd vast te stellen.
Voor het overige stellen wij voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Vooroverlegreacties

1. provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem
Ingekomen op 12 januari 2024

Inhoud van de overlegreactie:

a. De ambtelijke provinciale dienst deelt mede dat er geen zienswijze wordt ingediend.
b. Wel wordt gevraagd een storende fout in paragraaf 3.2.2 van de toelichting te corrigeren.

Beoordeling overlegreactie door college van B&W
a. Van deze mededeling wordt met waardering kennisgenomen.
b. De gevraagde aanpassing in de tekst van de toelichting wordt doorgevoerd.

Besluit:
De overlegreactie wordt overgenomen, in die zin dat in paragraaf 3.2.2 (onder het kopje Wonen) van de toelichting de zin: “In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio” wordt gewijzigd in: “Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.”

Ambtshalve wijzigingen

Adres/artikel	**Wijziging**
Verbeelding	Bij nadere uitmeting is gebleken dat de honderdmeter contour van het agrarisch bedrijf Thijsweg 5 nog voor een zeer klein gedeelte door het plangebied loopt. Om die reden wordt aan de noordzijde een strook grond bestemd als ‘Groen’. Voor een deel zijn deze gronden nog aangeduid als ‘Tuin’, voor zover direct grenzend aan het bouwvlak waar vier woningen zijn toegestaan. In tegenstelling tot de bestemming ‘Tuin’ (daar zijn erkers en uitbouwen aan de woning mogelijk) is binnen de bestemming ‘Groen’ geen geurgevoelige bebouwing toegestaan.

Regels

Gemeente Aalten

Bestemmingsplan

Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024

vastgesteld

Regels

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Tuin 14
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 15
Artikel 6 Wonen 16
Artikel 7 Woongebied 19
Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting 22
Artikel 9 Waarde - Archeologie lage verwachting 25

Hoofdstuk3 Algemene regels **29**
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 29
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 31
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 32
Artikel 14 Overige regels 33
Artikel 15 Algemene procedureregels 35

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **37**
Artikel 16 Overgangsrecht 37
Artikel 17 Slotregel 38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
Het bestemmingsplan Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024 met identificatienummer NL.IMRO.0197.BP00120-VG01 van de gemeente Aalten.

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

1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep:
Het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk (niet zijnde detailhandel), maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

1.7 aan-huis-gebonden-bedrijf
het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruik(st)er van de woning.

1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.11 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 Besluit externe veiligheid inrichtingen:
Besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer.

1.13 bestaand:

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, bestond.

1.14 Bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.15 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.

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een 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:
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.

1.26 coffeeshop:
horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

1.27 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

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

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

1.31 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

1.32 kelder:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,0 m boven peil is gelegen

1.33 omgevingsvergunning:
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.34 open erf:
het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.

1.35 overkapping:
een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.

1.36 peil:
a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

1.37 perceelsgrens:
de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.38 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 sekswinkel:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht.

1.40 smartshop:
een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen.

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

1.42 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

1.43 voorgevelrooilijn:
de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel).

1.44 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 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;

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.4 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;

2.1.5 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en bermen;
b. voet- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tuinen en erven, met de daarbij horende in- en uitritten en paden, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

a. zitbanken;
b. toestellen voor sport en spel;
c. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
d. erfafscheidingen en (keer)muren;
e. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van de in lid 3.2.1 sub b en c genoemde toestellen voor sport en spel en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer dan 4 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van de in lid 3.2.1 sub e genoemde bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m bedragen.

3.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, met de daarbij horende in- en uitritten en paden, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. aan- of uitbouwen voor een woning, gelegen binnen de aangrenzende bestemming Wonen, aan de voorgevel met een erker of een ingangspartij, waarbij de naar de weg gekeerde bouwgrens overschreden wordt;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de bebouwing mag de naar de weg gekeerde bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
b. de bebouwing mag de naar de weg gekeerde bouwgrens over niet meer dan 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw overschrijden;
c. de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    1. het behoud van bomen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een ondergeschikte verkeersfunctie;
b. voet- en fietspaden;
c. bermen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;

met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:

a. zitbanken;
b. toestellen voor sport en spel;
c. beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
d. erfafscheidingen en (keer)muren;
e. bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
f. weg- en waterbouwkundige kunstwerken.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van de in lid 5.2.1 sub b en c genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer dan 4 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van de in lid 5.2.1 sub e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. het behoud van bomen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning, de daarbij behorende doeleinden en aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen met in achtneming van de opgenomen aanduidingen:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': maximaal één vrijstaande woning;
b. kelders;
c. bij de woningen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen een bouwvlak is ten hoogste één vrijstaande woning toegestaan

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub a en b genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) en kelders gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het hoofdgebouw moet gebouwd worden in of ten hoogste 1 meter achter de bouwgrens aan de wegzijde;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
    1. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m;
d. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat, indien de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is;
e. kelders mogen uitsluitend onder een hoofdgebouw en ten hoogste 5 m uit de gevels daarvan worden gebouwd;
f. de (verticale) diepte van een kelder mag maximaal 3,5 m bedragen.

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub c genoemde aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een aan-, uitbouw of bijgebouw mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan te worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 90 m² bedragen;
d. indien het bouwperceel een groter oppervlak heeft dan 500 m² mag de in sub c genoemde maximale oppervlakte buiten een bouwvlak niet meer bedragen dan 125 m²;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;

h. de bouwhoogte van aan- en uibouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen;
i. van het open erf moet tenminste een aaneengesloten oppervlak van 25 m² onbebouwd blijven.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.5 Voorwaardelike verplichting sloop

De omgevingsvergunning voor de bouw van het in lid 6.2.2 genoemde hoofdgebouw kan pas worden verleend, zodra vaststaat dat er voor elk hoofdgebouw tenminste 750 m^2 aan bebouwing is gesloopt overeenkomstig het Afwegingskader Buitengebied, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 30 november 2021.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunning overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 6.2.2 sub b voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
b. het bepaalde in lid 6.2.3 sub b en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4.2 Omgevingsvergunning bouwwijze

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder a, teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen blijft gelijk, met dien verstande dat splitsing van een woning is toegestaan, waarbij maximaal 1 woning mag worden toegevoegd;

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1 wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel zoals toegestaan op grond van deze regels.

6.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 6.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen.

6.5.3 Autostalling

Bij elke nieuw te bouwen vrijstaande woning moet een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste één auto per woning.

6.5.4 Nadere detaillering ten aanzien van de hemelwaterinfiltratie

Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 6.1 toegelaten gebruik is, met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast, slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten van het waterschap Rijn en IJssel wordt voldaan, te weten:
- bij een bui van T=100+10%, moet 80 millimeter water worden geborgen, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 18 woningen;
b. tuinen en erven;
c. bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in 7.5.3;
d. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 7.5.2;
e. ontsluitingswegen en -paden;
f. voet- en fietspaden;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen en bermen;
i. speelvoorzieningen;
j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
k. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
l. beeldende kunstwerken;

met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. grondgebonden woningen in de categorie 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand', met dien verstande dat:
    1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
    1. voor halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
    2. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m;
    3. voor rijenwoningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
d. de afstand van een woning tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 3 m;
e. de (horizontale) diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m;
f. kelders mogen uitsluitend onder een hoofdgebouw en ten hoogste 5 m uit de gevels daarvan worden gebouwd;
g. de (verticale) diepte van een kelder mag maximaal 3,5 m bedragen;

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning danwel het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
d. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.5 Voorwaardelijke verplichting bodem

Voor het bouwen van bebouwing, conform de bouwregels in artikel 7.2.1, geldt dat:

a. indien ter plaatse van de voormalige toegangsweg (zie Bijlage 1) tijdens graafwerkzaamheden puin wordt aangetroffen, het werk ter plaatse van de voormalige toegangsweg dient te worden stilgelegd en aanvullend bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN570 dient te worden uitgevoerd;
b. Voor lid a geldt dat een en ander dient te geschieden in overeenstemming met Bijlage 2 van de regels.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. het behoud van bomen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Overschrijding bouwen tot voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 sub b en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

7.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

7.5.3 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 7.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

7.5.4 Nadere detaillering van de hemelwaterinfiltratie

Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 7.1 toegelaten gebruik is, met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast, slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten van het waterschap Rijn en IJssel wordt voldaan, te weten:

- bij een bui van T=100+10%, moet 80 millimeter water worden geborgen, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Artikel 8 Waarde - Archeologie hoge verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. Indien uit sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 sub a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen van bouwwerken, de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

8.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m^2, waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;

b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn, of;
    1. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    2. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
    3. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijkluidende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunning geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,40 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 9 Waarde - Archeologie lage verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest vergaande regels voor de uitvoering van het project.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. Indien uit sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 sub a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de

oppervlakte met maximaal 5.000 m^2 wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders, of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen van bouwwerken, de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

9.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. het ophogen van de bodem met meer dan 1m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m^2, waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet:
a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. ingeval op grond van de monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport

moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;

b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

9.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn, of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachting' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijkluidende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunning geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,40 m onder het bestaande maaiveld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Nadere bepaling verboden gebruik

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop;
b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

a. afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
c. afwijken van bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

12.2 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.

12.3 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen en schuilgelegenheden, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m^3 en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeernormen

14.1.1 Algemene parkeerregels

a. Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen;
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.1.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, de beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten. De beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten is opgenomen in Bijlage 3.

14.1.3 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

Hierbij geldt ter plaatse van de volgende gebiedsaanduiding de parkeernormen behorende bij het gebied zoals opgenomen in de beleidsregel:

'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom'.

14.1.4 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

Hierbij geldt ter plaatse van de volgende gebiedsaanduiding de parke,ernormen behorende bij het gebied zoals opgenomen in de beleidsregel:

'overige zone - rest bebouwde kom' de parkeernormen voor het gebied 'rest bebouwde kom'.

14.1.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels wordt geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

14.1.6 Afwijken van parkeerregels

Burgemeester en Wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4 en 14.1.5. Burgemeester en wethouders nemen hierbij, conform de beleidsregels, in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende

bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

14.1.7 Voorwaarden van afwijken

Afwijken van de regels, als bedoel in lid 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4 en 14.1.5, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. de woon- en leefsituatie.

14.1.8 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3, 14.1.4 en 14.1.5 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Bepaling bij afwijken van bouw- en gebruiksregels

Wanneer in de regels is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de bepalingen van het plan, dan mogen het belang, ten behoeve waarvan de bepaling, waarvan kan worden afgeweken bij omgevingsvergunning, in het plan is opgenomen, en de belangen van derde belanghebbenden door het verlenen van de omgevingsvergunning niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

16.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2.1, 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.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.2.1, 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.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding woongebied kern IJzerlo 2024'.