

Planregels wijzigingsplan “Laageinde 6 te Kapel - Avezaath”

NL.IMRO.0214.KAPLaageinde6-BVA1

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
<i>Artikel 1. Begrippen</i>	<i>3</i>
<i>Artikel 2. Wijze van meten</i>	<i>8</i>
Hoofdstuk 2 bestemmingsregels.....	9
<i>Artikel 3 - Bedrijf.....</i>	<i>9</i>
3.1 Bestemmingsomschrijving	9
3.2 Bouwregels	10
3.3 Specifieke gebruiksregels	11
<i>Artikel 4 – Waarde - Cultuurhistorie.....</i>	<i>11</i>
4.1 Bestemmingsomschrijving	11
4.2 Bouwregels	11
4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk	13
<i>Artikel 5 Waarde -Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3</i>	<i>14</i>
5.1 Bestemmingsomschrijving	14
5.2 Omgevingsvergunning voor bouwen.....	14
5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	15
5.4 Wijzigingsbevoegdheid	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	18
<i>Artikel 6 Anti-dubbelregel</i>	<i>18</i>
<i>Artikel 7 Algemene bouwregels</i>	<i>18</i>
7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten.....	18
7.2 Parkeren.....	18
<i>Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....</i>	<i>19</i>
8.1 Strijdig gebruik	19
<i>Artikel 9 Algemene afwijkingsregels</i>	<i>19</i>
9.1 Grenzen en aanduidingen	19
9.2 Nutsvoorzieningen.....	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
<i>Artikel 10 Overgangsrecht</i>	<i>20</i>
10.1 Overgangsrecht bouwwerken	20
10.2 Overgangsrecht gebruik.....	20
<i>Artikel 11 Slotregel</i>	<i>20</i>

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

Aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

Archeologisch deskundige:

de regioarcheoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een BRL SIKB 4000 Archeologie gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en minimaal werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de studie naar in de bodem voorkomende sporen en relictten uit het verleden.

Bebouwd oppervlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

Bed & breakfast:

Een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor logies bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief of zakelijk verblijf.

Bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

Bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein.

Bestaand:

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een omgevingsvergunning

b. bij gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omgevingsvergunning;

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

Bijbehorend bouwwerk:

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

Bodemarchief:

de in de bodem aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien twee bouwpercelen met de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwwlak:

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

Bouwwerk:

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw.

Commissie Ruimtelijke kwaliteit:

de op grond van de 'Erfgoedverordening Buren 2021' ingestelde commissie met als taak burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de Erfgoedverordening Buren, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het cultuurhistorisch inclusief archeologisch beleid in de meest brede zin.

Detailhandel:

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

Een internetwinkel of webwinkel wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten te bekijken en/of af te halen.

Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

Eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

Erf:

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

Gebouw:

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

Geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde regels, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld.

Gevaarlijke stoffen

stoffen en voorwerpen, waarvan het vervoer volgens het ADR is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de International Maritime Dangerous Goods Code.

Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

Hoofdverblijf:

de verblijfplaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien een persoon gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar tenminste 2/3 van die tijd daar verblijft.

Huishouden:

elke bewoning van één of meer personen waarbij, voor zover het gaat om meer personen, de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid.

Kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

Landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot ruimtelijk beeld dat recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

Materieel:

Al wat nodig is voor de uitvoering van een werk of bedrijf zoals gereedschappen, werktuigen en machines, geen bouwwerk zijnde en dat ten behoeve van dat werk of bedrijf naar behoefte verplaatst kan worden.

Milieucategorie:

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlagen bij deze regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Monument:

een bouwwerk of een werk dat van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde en dat als zodanig is opgenomen in de lijst van beschermde monumenten van rijk of gemeente, waardoor op het desbetreffende bouwwerk of werk de Erfgoedwet, respectievelijk de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing is.

Nevenactiviteit:

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

Neventak:

een ander gebruik dan het bestaande gebruik, waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onderzoeksrapport:

een in rapportvorm vervat schriftelijk verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aan- of afwezigheid van archeologische waarden.

Overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

Paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Perceel:

een aaneengesloten stuk grond met een bepaald doel of eigendom.

Perceelsgrens:

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

Permanente bewoning

het gebruiken van een onderkomen als hoofdverblijf.

Plan:

het bestemmingsplan "Laageinde 6 te Kapel Avezaath" met identificatienummer NL.IMRO.0214.KAPLaageinde6-BON1 van de gemeente Buren.

Vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van de ruimten in een gebouw, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

Vorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen en het verlengde daarvan.

Waterbodem:

de waterbodem omvat de bodem en oevers van oppervlaktewaterlichamen. Alles wat binnen oppervlaktewaterlichamen is gelegen valt onder het begrip waterbodem met uitzondering van de droge oevergebieden.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, et cetera;

Woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

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.

Breedte, lengte, diepte van een bouwwerk:

afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk:

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

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.

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.

Oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

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, stoep treden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 - BEDRIJF

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven;
- b. een "bedrijf" ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsbebouwing' voorzien van max. bebouwd oppervlak;

- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf;

Met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen en (erf)beplanting;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. Voor wat betreft het aantal toegelaten bedrijfswoningen moet worden voldaan het bepaalde in artikel 3.3.1 onder a.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing uiterlijk 1 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden volgens het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de plantoelichting.

3.3.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming "Bedrijf" wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens en het verlengde daarvan, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht;
- b. een gebruik van de overige gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht, voor zover de hoogte daarvan meer bedraagt dan 4 m;
- c. een gebruik voor opslag van materialen en goederen in de open lucht ter plaatse van het gehele plangebied;
- d. een risicovolle bedrijfsactiviteit zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- e. een gebruik voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen
- f. de opslag van consumentenvuurwerk;
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

3.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 3.1 voor bedrijfs- of productie gebonden detailhandel, waarbij:

- a. maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 150 m² per bedrijf gebruikt mag worden voor detailhandel;
- b. er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is.

ARTIKEL 4 – WAARDE - CULTUURHISTORIE

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

4.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde – Cultuurhistorie" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 4.2 voor de bouw van bouwwerken, die op grond van de andere hier voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan indien, gehoord door de commissie ruimtelijke kwaliteit, is gebleken dat hierdoor het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied niet blijvend onevenredig wordt aangetast.

4.2.2 Criteria

Indien op grond van artikel 4.2.1 met een omgevingsvergunning wordt afgeweken dienen tevens de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. de hoofdnokrichting van hoofdgebouwen dient overeenkomstig de bestaande hoofdnokrichting te zijn;
- b. de hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap waarvan de dakhelling overeenkomstig de bestaande dakhelling dient te zijn;
- c. voor het bouwen van hoofdgebouwen mag de bouwhoogte, respectievelijk de goothoogte niet meer dan 0,5 m afwijken van de bestaande bouwhoogte en respectievelijke goothoogte;
- d. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte en de goothoogte volgens de bestemmingsregels van de eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, blijven daarbij buiten toepassing
- e. met dien verstande dat van het bovenstaande kan worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde ter plaats, de gemeentelijke monumentencommissie is gehoord en een positief advies heeft gegeven.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming Waarde – Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen, voor zover deze elders zijn aangevoerd;
- b. het graven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, niet zijnde agrarisch productiebos, productieboomgaard (voor zover geen hoogstamboomgaard), zacht fruitopstand of (boom-)kwekerij en voorzover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- d. het aanplanten van een houtopstand, niet zijnde agrarisch productiebos, productieboomgaard (voor zover geen hoogstamboomgaard), zacht fruitopstand of (boom-)kwekerij;
- e. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen en paden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterpartijen en watergangen;
- g. het wijzigen van de traces en patronen van de kavelgrenzen, wegen en waterlopen alsmede het reliëf.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functie, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werk en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- c. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door bevoegd gezag is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

4.3.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wordt pas verleend indien is gebleken dat hierdoor de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, niet blijven onevenredig worden geschaad.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op gronden met de bestemming “Waarde – Cultuurhistorie” een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

4.4.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 4.4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de commissie ruimtelijke kwaliteit is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijven onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

ARTIKEL 5 WAARDE - ARCHEOLOGISCH ONDERZOEKSGBIED

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

5.2.1 Bouwwerken

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 2.000 vierkante meter;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit;
- d. deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

5.2.2 Aanvraagvereisten

1. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 5.1 genoemde bestemming:
 - a. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - b. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 5.2.2 lid 1c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. naar het oordeel van een archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in een ander archeologisch onderzoeksrapport.
 - b. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

5.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 5.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. of de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad;
- c. of de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.2.4 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van een opgraving als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze die in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig:

- a. het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- d. het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e. het frezen en scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l. het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen;
- m. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

5.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.3.1 van toepassing is;
- b. tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 2.000 m² betreft;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- f. mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- g. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

- h. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

5.3.3 Aanvraagvereisten

1. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 5.1 genoemde bestemming:
 - a. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben;
 - b. en een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - c. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 5.3.3 lid 1c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - a. naar het oordeel van een archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in een ander archeologisch onderzoeksrapport.
 - b. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

5.3.4 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in of op de onder artikel 5.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.3.5 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 3 Archeologisch 3':

- a. te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b. geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 - 1. ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 6 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 7 ALGEMENE BOUWREGELS

7.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan volgens de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, en hoogte- en inhoudsmaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan de bouwregels bij de betreffende bestemming toestaan, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

7.2 Parkeren

7.2.1 Algemeen

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b. deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan een parkeernorm uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie-318: *Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen*.

7.2.2 Hoofdgebouw

- a. een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie-318: *Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen*.
- b. Indien onder a. bedoelde kengetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a als:

- a. het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande en het nieuwe gebruik;
- b. aangetoond wordt dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, of;
- c. aangetoond kan worden dat op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

ARTIKEL 8 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met regels van dit plan wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik als seksinrichting;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. gebruiken van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg;

ARTIKEL 9 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

9.1 Grenzen en aanduidingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, onder voorwaarde dat 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, voor:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak, als de afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, als afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- c. het afwijken van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

9.2 Nutsvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 10 OVERGANGSRECHT

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan

“Laageinde 6 te Kapel Avezaath”.