Bestemmingsplan

“Vicaris van Alphenstraat 3-5-7”

REGELS

NL.IMRO.0844.BPVicarisAlphenstr-ON01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS 9

Artikel 3 Wonen 9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 13

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS 17

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 8 Overige regels 17

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS 19

Artikel 9 Overgangsrecht 19
Artikel 10 Slotregel 19

Bijlage 1: parkeernormen

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan “Vicaris van Alphenstraat 3-5-7” van de gemeente Schijndel;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0844.BPVicarisAlphenstr-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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

1.4 aan- of uitbouw:
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw en van daaruit toegankelijk is;

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

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

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

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf:
een inrichting in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 bestaande situatie:
a. t.a.v. bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan
rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
b. t.a.v. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.14 bijgebouw:
een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat functioneel en in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

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

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:
een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

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

1.21 bouwwijze:
-gestapeld:
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen;

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

1.23 erfbebouwing:

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

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

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

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

1.27 gebruik:
gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken dan wel het in gebruik geven;

1.28 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

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

1.30 internetverkoop:
winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden;

1.31 laag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

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

1.33 overkapping:
een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

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

1.35 verbeelding:
de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

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

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
de afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

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

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

- de oppervlakte van de ondergeschikte bouwdelen ten hoogste 2% van de oppervlakte van de hoofdmassa bedraagt;
- de vergroting van de bouwhoogte van de ondergeschikte bouwdelen maximaal 10% van de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

2.1.3 gevelbreedte:
de maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.1.4 goothoogte:
de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.5 oppervlakte:
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;

2.1.6 oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.7 peil:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,

schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, zonneluifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,3 m.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. internetverkoop;
d. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 6;
e. ontsluitingsdoeleinden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de voorgevel naar de openbare weg is gericht;
b. De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden voor een balkon of (vaste) luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:
    1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 0,60 m;
    2. de onderzijde van balkon of luifel bevindt zich minimaal 3 m boven openbaar gebied;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld’ mogen hoofdgebouwen uitsluitend in de aangegeven bouwwijze worden gebouwd;
d. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal aangegeven woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
e. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering' dienen de gevels en dakvlakken van een woning (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) die zijn gericht naar de Vicaris van Alphenstraat te worden uitgevoerd met een geluidwering van tenminste 26 dB(A).

f. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’.

3.2.2 Erfbebouwing

Voor het bouwen van erfbebouwing gelden de volgende bepalingen:

a. Erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. Het gezamenlijke bebouwingsoppervlak aan erfbebouwing mag niet meer dan 300 m^2 bedragen;
c. Erfbebouwing is slechts toegestaan voor zover deze functioneel is verbonden met de gebouwen in het bouwvlak;
d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 m en 5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2.4 Ondergronds bouwen

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

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Voor aan-huis-verbonden beroepen en internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

a. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.
b. Het gebruik blijft in ruimtelijke en visuele zin ondergeschikt aan de woonfunctie.
c. De bruto vloeroppervlakte benodigd voor het gebruik bedraagt niet meer dan 25% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 25 m^2.
d. Het gebruik levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk.
e. Het gebruik omvat geen verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.4.1 gelden voor aan-huis-verbonden beroepen de volgende bepalingen:

a. Er mag geen sprake zijn van een bedrijf dat wordt aangemerkt als een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer.
b. Er vindt geen detailhandel plaats, tenzij ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep.

3.4.3 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.4.1 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

a. Er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn.
b. Er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden.
c. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen.
d. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen.

3.4.4 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel:
    1. bij aan-huis-verbonden beroepen, voor zover ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
    2. door middel van internetverkoop;
d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels
Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
a. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;
b. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.
c. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

4.3 Afwijking van de bouwregels
a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Vergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;

d. het ophogen en egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofileren van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
k. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
l. het uitvoeren van grondwerk;
m. het scheuren van grasland.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. dieper reiken dan 0,3 m reiken óf dieper reiken dan 0,3 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m^2;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 32.4.1 onder n, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

4.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorgt omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.5.1 is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 250 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

4.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in 4.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 4.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorgt omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Ligging, omvang, wijzigen of verwijderen

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

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

HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Parkeernormen
6.1.1 Gebuiksregels
In geval van vervangende nieuwbouw en/of een wijziging en/of uitbreiding van het gebruik van gronden en/of gebouwen dient op eigen terrein minimaal te worden voldaan aan de door de CROW voorgeschreven afmetingen van parkeerplaatsen en de in bijlage 1 opgenomen parkeernormen (voor Wonen).

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

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

Artikel 8 Overige regels

8.1 Algemeen toetsingscriteria afwijkingen en wijzigingen
Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteitseisen;
b. de milieusituatie;
c. natuurlijke en landschappelijke waarden;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
g. de parkeerbalans.

8.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken
a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met ten hoogste 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
“Vicaris van Alphenstraat 3-5-7”