bestemmingsplan Bitswijk Noord

ontwerp

GEMEENTE UDEN



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Bitswijk Noord

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	**Begrippen**	**7**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**13**
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	**Bedrijf**	**15**
Artikel 4	**Gemengd**	**17**
Artikel 5	**Groen**	**19**
Artikel 6	**Verkeer**	**21**
Artikel 7	**Wonen**	**23**
Artikel 8	**Waarde - Archeologie 1**	**27**
Artikel 9	**Waarde - Archeologie 2**	**31**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**35**
Artikel 10	**Anti-dubbeltelregel**	**35**
Artikel 13	**Algemene aanduidingsregels**	**37**
Artikel 14	**Algemene wijzigingsregels**	**39**
Artikel 15	**Overige regels**	**41**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bitswijk Noord met identificatienummer NL.IMRO.0856.BPBitswijkNoord-0001 van de gemeente Uden.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.7 ambulante detailhandel:

detailhandel die niet plaatsvindt in een detailhandelsvestiging maar op of aan de openbare weg; onder ambulante detailhandel worden mede verstaan (week)markten en standplaatsen buiten de markten.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:

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-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.13 beroepsmatige activiteiten in een woning:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.14 bestaand:

a. de bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning.
b. gebruik: gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen. dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwperceel:

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren 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, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse, met uitzondering van een supermarkt.

1.24 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.25 escortbedrijf:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 geschakelde woning:

woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

1.28 groenvoorziening:

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.29 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

1.30 hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.32 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats;

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.33 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.34 nutsvoorzieningen:

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

1.35 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.36 overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.37 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.38 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.39 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een brutovloeroppervlak van tenminste 650 m².

1.40 tussenperceel:

een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.41 voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft.

1.42 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.43 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

1.44 vrijstaande woning:

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan.

1.45 watergang:

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.47 weg:

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.48 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de (nagenoeg) zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.49 wonen:

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot een huishouden plus maximaal twee personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.50 zijgevel:

een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.51 zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens.

2.2 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.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.7 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, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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.

Bij het te berekenen verstoringsoppervlak bij de bouw van gebouwen wordt boven het te bebouwen oppervlak een marge 5-10 % opgeteld om de feitelijke omvang van de bouwput om de aan te leggen kabels, leiding-sleuven en dergelijke qua verstoring mee te rekenen.

2.10 peil:

a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in milieucategorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. detailhandel in motoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop van motoren';
d. detailhandel in tegels en natuursteen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel', met de daarbij behorende showroom en magazijn, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm bedrijf - showroom en magazijn';
e. detailhandel in auto's, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop van auto's';
f. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, inclusief een tankshop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

met daarbij behorende:

g. nutsvoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. in- en uitritten;
j. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, tenzij anders is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen dienen aan de wegzijde te worden gesitueerd;
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m^3;
c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen op de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sublid 3.2.1 ten behoeve van het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een:

a. detailhandel, anders dan is toegestaan in lid 3.1;
b. verkoop van lpg.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat niet is opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

a. de nieuw te vestigen bedrijf of bedrijfsactiviteiten naar hun aard en hinder op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in lid 3.1 onder a;
b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
c. er dient te worden voldaan aan hetgeen gesteld is in Artikel 15 Overige regels.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in milieucategorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. detailhandel in bruidsmode, uitsluitend op de Rondweg 13, met dien verstande dat de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de detailhandel in bruidsmode niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
c. detailhandel in keukens, uitsluitend op de Rondweg 101, met dien verstande dat de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de detailhandel in keukens niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
d. dienstverlening;
e. maatschappelijke voorzieningen;

met daarbij behorende:

f. nutsvoorzieningen;
g. tuinen en erven;
h. in- en uitritten;
i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, tenzij anders is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen op de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sublid 4.2.1 ten behoeve van het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. langzaamverkeersroutes;
c. perceelsontsluitingwegen;
d. parkeervoorzieningen;
e. water, waterbergingen en watergangen;
f. speelvoorzieningen;
g. jongerenontmoetingsplaatsen;
h. voorzieningen van beeldende kunst;
i. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
j. nutsvoorzieningen;
k. de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. er zijn uitsluitend gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan;
b. gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals zijn aangegeven in de navolgende tabel:

Gebouw	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Maximale oppervlakte (m^2)
Nutsvoorzieningen	6	9	15
Jongeren ontmoetingsplaatsen	-	3	15

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals zijn aangegeven in de navolgende tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte (m)	Maximale oppervlakte (m^2)
Speeltoestellen	5	-
Afvalcontainers	2	4 m^2 per afvalcontainer, indien bovengronds geplaatst
Afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6	-
Overige bouwwerken	1	-

b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde die een werk van beeldende kunst vormen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. interlokale wegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
b. lokale ontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
c. langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen;
d. buurtwegen;
e. perceelsontsluitingswegen;
f. standplaatsen voor ambulante detailhandel;
g. nutsvoorzieningen;
h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
i. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
j. groenvoorzieningen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. geluidwerende voorzieningen;
m. speelvoorzieningen;
n. (jongeren)ontmoetingsplaatsen;
o. voorzieningen van beeldende kunst;
p. de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. er zijn uitsluitend gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan;
b. gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals zijn aangegeven in de navolgende tabel:

Gebouw	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Maximale oppervlakte (m^2)
Nutsvoorzieningen	6	9	15
Jongeren ontmoetingsplaatsen	-	3	15

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals zijn aangegeven in de navolgende tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte (m)	Maximale oppervlakte (m^2)
Speeltoestellen	5	-
Afvalcontainers	2	4 m^2 per afvalcontainer, indien bovengronds geplaatst
Overige bouwwerken	10	-

b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde die een werk van beeldende kunst vormen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

a. seksuele dienstverlening;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
f. het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het oppervlak van het hoofd- en bijgebouw tot maximaal 50 m². Deze activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;

met daarbij behorende:

c. nutsvoorzieningen;
d. tuinen en erven;
e. in- en uitritten;
f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;

met dien verstande, dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan;

c. hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in de navolgende tabel:

Maatvoerings- en situeringseisen	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning
Maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m
Maximale breedte	15 m	12 m	-
Minimale breedte bouwperceel bij nieuwbouw	12 m	9 m	9 m
Voorgevel in of op een maximale afstand tot de voorgevellijn	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of meer	5 m aan beide zijden	-	-
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m	10 m	10 m

d. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub d gelden de volgende bepalingen:

1. de voor- en zijgevellijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
   - de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
   - de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
   - de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 m;
   - de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
   - de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens sublid 7.2.1 onder d, en buiten dat vlak met inachtneming van de navolgende bepalingen;

b. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals is aangegeven in de navolgende tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor bouwpercelen tot en met 500 m²	50 m², mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor bouwpercelen van meer dan 500 m²	50 m², vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
Maximale goothoogte	3 m
Maximale bouwhoogte	5 m

c. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub b gelden de volgende bepalingen:
   1. bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a, worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a;
   2. op bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder voor vrijstaande woningen dient aan één zijde van de woning vanaf de zijdelingse perceelsgrens een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 3 m;
   3. op bouwpercelen met een breedte van meer dan 35 m voor vrijstaande woningen dient aan beide zijden van de woning een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 5 m;
   4. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn moet minimaal 5 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in de navolgende tabel:

	Maximale bouwhoogte erfafscheiding	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoestellen	Maximale bouwhoogte vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
Tussenperceel:				
voor de voorgevellijn	1 m	1 m	6 m	1 m

perceel achter de voorgevellijn	2 m	3 m	6 m	3 m
Hoekperceel:				
voor de voorgevellijn	1 m	1 m	6 m	1 m
aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 m achter de voorgevellijn	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevellijn	2 m	3 m	6 m	3 m

7.2.4 Overkappingen

a. Overkappingen mogen uitsluitend binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens sublid 7.2.1 onder d, worden gebouwd;
b. Voor het bouwen van overkappingen gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in de navolgende tabel:

Situerings- en maatvoeringseisen	Eis
minimale afstand tussen voorgevellijn en voorzijde overkapping	1 m
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale totale oppervlakte	25 m^2

c. De oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is:
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de milieukwaliteit, brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

a. Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
    1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
    2. het gebruik voor seksuele dienstverlening;
    3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

4. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
5. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
6. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing voor zover het betreft:
1. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
2. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
3. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
1. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
d. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

7.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
1. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m².

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

8.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
   1. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de:
      - bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot; en/of
      - bestaande diepte van het bouwwerk onder maaiveld niet verder wordt verdiept;
   2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld;
b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op:
   1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
   2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van de in lid 8.2 bedoelde bouwwerken niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
b. Voor zover het oprichten van het in lid 8.2 bedoelde bouwwerken kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
   2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, 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.
d. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en

diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 m bedragen;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen of verschralen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. maximaal 0,40 m voor categorie diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in sublid 8.4.1 sub a, h, l en m;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 250 m^2;
c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in sublid 8.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in sublid 8.4.1.genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Voor zover de in sublid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt 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. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning

voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

9.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
   1. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de:
      - bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot; en/of
      - bestaande diepte van het bouwwerk onder maaiveld niet verder wordt verdiept;
   2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld;

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op:
   1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
   2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van de in lid 9.2 bedoelde bouwwerken niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

b. Voor zover het oprichten van het in lid 9.2 bedoelde bouwwerken kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
   2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, 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.

d. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en

diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 m bedragen;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen of verschralen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

9.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
a. maximaal 0,40 m voor categorie diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in sublid 9.4.1 sub a, h, l en m;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m^2;
c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in sublid 9.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in sublid 9.4.1.genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
c. Voor zover de in sublid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt 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. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning

voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

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.

10.1 Ondergronds bouwen

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
    1. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
    2. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is;
    3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in sub a onder 3 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:
    1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
    2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.2 Bestaande afstanden en maten

a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 11.2 sublid 16.1 van dit plan niet van toepassing.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.Op een perceel is ten hoogste 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de achterste perceelsgrens;
b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 100 m² bedragen;
d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning;
c. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning;
d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing;
f. de buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in Bijlage 2 Nota parkeernormen en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Luchtvaartverkeerzone - IHCS-zone 20

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS 20' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 160 m + NAP.

13.2 Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone -radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 m per km vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in een bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

14.2 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de functie wonen, met dien verstande dat:

a. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 4;
b. de woningen twee aaneen dienen te worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 5 m en 10,5 m;
d. voldaan wordt aan het toetsingskader uit artikel 15 lid 15.1.

14.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de functie wonen, met dien verstande dat:

a. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 15;
b. de woningen gestapeld dienen te worden gebouwd;
c. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan 4;
d. voldaan wordt aan het toetsingskader uit artikel 15 lid 15.1.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, worden onderstaande criteria mede als toetsingskader gebruikt:

a. ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
    2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
    3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
    4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
b. Ten aanzien van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
    2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
    3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
    4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
    5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;
    6. de gevolgen voor het watersysteem.
c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
    2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
    3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
    4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
    5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
    2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
    2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
    3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
    2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
    3. de bezonning;
    4. het uitzicht;
    5. privacy.
g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de 'Nota parkeernormen' zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels.

15.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 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.Deze regels worden aangehaald als:

'Regels bestemmingsplan Bitswijk Noord'