

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Groen - Wijkpark	11
Artikel 5	Maatschappelijk	12
Artikel 6	Natuur	14
Artikel 7	Verkeer	17
Artikel 8	Wonen - 1	18
Artikel 9	Wonen - 2	22
Artikel 10	Waarde – Archeologie 1	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 11	Anti-dubbelregel	29
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 15	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Poelveld 2017' met identificatienummer NL.IMRO.1903.BPLKOM10010-ON01 van de gemeente Eijsden - Margraten.

bestemmingsplan:

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

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

ander(e) bouwwerk:(en)

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

bebouwing:

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

bestaand:

- a bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b bij gebruik: bestaande ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan een hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw (souterrain en kelder), zolder en setback en, voorzover het woningen betreft, met een maximale hoogte van 3,50 meter.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende aan- en bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

horecabedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties met uitsluiting van discotheek, nachtcafé, dicotheek, dancing, coffeeshop, smartshop, headshop, growshop of seksinrichting.

maaiveld:

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch sociale functies, maatschappelijk en culturele functies en verzorgingstehuizen.

nutsvoorzieningen:

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, straatvoorzieningen, onder andere voor afvalstoffen.

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,50 meter boven peil is gelegen.

parkeernorm:

het cijfer waarmee wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per woning tezamen aanwezig moeten zijn op het bouwperceel en in de publieke ruimte waarbij een garage en een opstelplaats tezamen wordt beschouwd als een parkeerplaats.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- erotische massagesalon;
- seksbioscoop;
- seksautomatenhal;
- sekstheater;
- parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening al dan niet in combinatie met elkaar.

sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotische-pronografische aard aan particulieren worden verkocht dan wel verhuurd.

setback:

een dakopbouw die is gelegen op tenminste 2,00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een hoofdgebouw, met een hoogte van maximaal 3,50 meter.

straatpeil:

de hoogte van de definitieve wegconstructie ter plaatse van een perceel.

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw waarin de hoofdingang is gelegen.

voorgevelrooilijn:

de op de verbeelding weergegeven, naar de weg gekeerde, bouwsgrens.

vrijstaand(e) bebouwing):

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

weg:

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

woonpeil:

- a voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het straatpeil dat wil zeggen de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, plus max. 0,30;
- b voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het straatpeil plus of minus maximaal 1,50 meter.

woning:

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

- geschakelde / halfvrijstaande woningen:
grondgebonden woningen die aan elkaar zijn gebouwd respectievelijk middels (een) bijgebouw(en) of met één zijgevel van het hoofdgebouw;
- gestapelde woning:
gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omgeeft;
- grondgebonden woning:
gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;
- rijwoningen:
grondgebonden woningen waarvan de zijgevels van het hoofdgebouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw op het naastliggend perceel zijn vast gebouwd;
- vrijstaande woning:
grondgebonden woning waarvan het hoofdgebouw noch het bijgebouw op enige wijze is verbonden met gebouwen op het naastliggend perceel.

zijdelingse perceelsgrens:

die begrenzing van het bouwperceel die niet aan de voorgevelzijde of achtergevelzijde van het bouwperceel is gelegen en waarin zijdelingse erfafscheidingen kunnen worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de lengte, breedte, diepte van een gebouw:

tussen de (lijnen getrokken door de) buitenzijde van de gevels (en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren);

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het (woon)peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het ontbreken van de goot: de snijlijn van elk dakvlak met het ondergelegen gevelvlak;

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de (buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven straatpeil;

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen van een bouwperceel en enig op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw waarvan de afstand het kortst is;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als goot- en kroonlijsten, dakopstanden, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, liftopbouwen, technische ruimten en soortgelijke bouwdelen buiten toepassing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a stedelijk groen in de vorm van struiken, bomen, plantsoenen en perken;
- b rententie- en infiltratievoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d verhardingen ten behoeve van langzaam verkeer en autoverkeer;
- e parkeervoorzieningen
- f nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van straatmeubiliar mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- b De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- c De bouwhoogte van voorzieningen noodzakelijk voor de op de woonomgeving afgestemde, gescheiden inzameling van afvalstoffen (containers) mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- d De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van duurzaam bodem- en waterbeheer mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- e De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting van rijwiel- en fietspaden mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a kampeerterrein;
- b sport- of wedstrijdterreinen, buitenmaneges;
- c het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- d het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;

- g het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijde, of werkzaamheden, ten behoeve van het gebruik als omschreven in sub a tot en met f.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', onder de volgende voorwaarden:

- a De regels van de bestemming 'Wonen - 2' zijn van toepassing, met dien verstande dat er tezamen met de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd;
- b uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- c indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid;
- d indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit;
- e uit archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele archeologische waarden in kaart zijn gebracht;
- f overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- g aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- h de ontwikkelingen en het stedenbouwkundig beeld passen in de omgeving, nadere regels worden opgenomen ter bepaling van de situering van de woningen en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- i de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Groen - Wijkpark

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Wijkpark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a recreatieve voorzieningen;
- b speelvoorzieningen en -weiden/trapvelden;
- c verhardingen ten behoeve van voetgangersverbindingen en wandelroutes;
- d boomgaarden, hagen en singels;
- e openbare nutsvoorzieningen;
- f waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- b De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting van rijwiel- en fietspaden mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- c De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a kampeerterrein;
- b sport- of wedstrijdterreinen, buitenmaneges;
- c het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- d het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijde, of werkzaamheden, ten behoeve van het gebruik als omschreven in sub a tot en met f.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b gerelateerde en ondergeschikte horecavoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f (openbare) nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 70%.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting en speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- b De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 5.2 voor wat betreft:

- a de nadere bepaling van het woonpeil;
- b de situering van bouwwerken;
- c ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, de privacy van derden en het stedenbouwkundig beeld, of
- d eisen in verband met duurzaam bouwen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de bouwwerken voor horecavoorzieningen die niet zijn gerelateerd aan het toegelaten gebruik (zelfstandige horeca).

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud en herstel van de voorkomende waarden;
- b ontwikkeling van landschappelijke, waterhuishoudkundige, ecologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

6.2 Bouwregels

Op de gronden binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de bouw van schuilgelegenheden, mits:
 - 1 het perceel waarop het bouwwerk wordt opgericht niet kleiner is dan 5.000 m²;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
 - 3 de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m².
- b het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het oprichten van erfafscheiding.

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

6.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, paden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van paden noodzakelijk voor ontsluiting van de gronden;
- b het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d het vellen of rooien van houtgewas of hoogstamboomgaarden of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas of hoogstamboomgaarden ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- e het bebossen van gronden, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- f het oprichten van erfafscheidingen.

6.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing op:

- a werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e het periodiek kappen van vriendhout en ander hout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 6.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor en/of als:

- a staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b sport- en wedstrijdterreinen, parkeerterreinen;
- c het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de model vliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen, bromfietsen of mountainbikes;
- d militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- e staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Natuur' te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verkeersvoorzieningen, waaronder:
 - 1 wegen en paden;
 - 2 parkeervoorzieningen;
 - 3 groenvoorzieningen;
 - 4 nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van straatmeubiliar mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- b De bouwhoogte van voorzieningen noodzakelijk voor de regeling van de veiligheid van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- c De bouwhoogte van voorzieningen noodzakelijk voor de op de woonomgeving afgestemde, gescheiden inzameling van afvalstoffen (containers) mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- d De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van duurzaam bodem- en waterbeheer mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- e De bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting van wegen rijwiel- en voetpaden mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen en bijgebouwen;
- b andere bouwwerken;
- c aan huis gebonden beroepen;
- d groenvoorzieningen;
- e tuinen en erven;
- f verhardingen;
- g bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1 woningen;
 - 2 bijgebouwen;en de bijbehorende andere bouwwerken die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

8.2.2 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2.
- d De hoogte van een bouwlaag mag niet minder dan 2,60 meter en niet meer dan 3,50 meter bedragen.
- e De voorgevel dient in of evenwijdig aan, tot maximaal 5,00 meter achter, de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- f De voorgevelbreedte van de woning mag niet minder dan 5,00 meter bedragen.
- g Gebouwen gesitueerd binnen het bouwvlak dienen plat of met een kap van niet minder dan 30° of niet meer dan 60° te worden afgedekt.
- h Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.

8.2.3 Bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 40%, met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak op het betreffende bouwperceel.

- c Indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, dient minimaal 2,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan 1, waarvan de goothoogte gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e In de perceelsgrens mag de hoogte van een bijgebouw niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2,60 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 8.2 voor wat betreft:

- a de nadere bepaling van het woonpeil;
- b de situering van bouwwerken;
- c de omvang van bouwmogelijkheden in de kap en ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak aansluitend aan de achtergevel;
- d de situering van de parkeervoorzieningen.

8.3.2 Toetsingscriteria

De toepassing van het bepaalde in 8.3.1 is gericht op:

- a het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de parkeercapaciteit, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden;
- b eisen in verband met duurzaam bouwen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a het splitsen van monumentale bebouwing en grote bouwvolumes in meerdere woningen, met dien verstande dat:
 - 1 het te splitsen gebouw een inhoud heeft van tenminste 800 m³;
 - 2 iedere nieuwe woning afzonderlijk een inhoud heeft van tenminste 300 m³;
 - 3 de bouwmassa niet wordt vergroot;
 - 4 voldaan kan worden aan de parkeernormen;
 - 5 de woningbouw past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal woningbouwprogramma qua fasering en aantal;
 - 6 door bodemonderzoek vooraf is vast komen te staan dat er vanuit milieu-hygienisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen realisering van woningen ter plekke;
 - 7 de geluidsbelasting niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of op basis van de geluidsniveaukaart vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A);
 - 8 de totstandkoming van een goed woonklimaat geëerd kan worden.
- b het overschrijden van de zijdelingse perceelsgrenzen met dien verstande dat:

- 1 tenminste 2,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens zal worden gebouwd;
 - 2 de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens maximaal 4,00 meter mag bedragen.
- c het overschrijden van de naar de weggekeerde bouwgrens met dien verstande dat:
- 1 de afstand van gebouwen tot de weg tenminste 3,00 meter bedraagt;
 - 2 gebouwen de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens op het naastliggende perceel met niet meer dan 3,00 meter zullen overschrijden.

8.4.2 Toetsingscriteria

Bij het toepassen van het bepaalde in artikel 8.4.1 wordt getoetst:

- a met betrekking tot privacy: of voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- b met betrekking tot de verkeersveiligheid: of voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
- c met betrekking tot het splitsen van monumentale en grote bouwvolumes in meerdere woningen: aan het in stand houden van die monumentale gebouwen en grote bouwvolumes wordt bijgedragen;
- d met betrekking tot consument verzorgende ambachtelijke bedrijfjes: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden anders dan voor:
 - 1 tuin en erf;
 - 2 opslag doeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik.
- b het gebruik van opstallen voor:
 - 1 verblijfsruimten zoals bedoeld in het bouwbesluit in geval van vrijstaande bijgebouwen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitoefenen van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits:

- a ten hoogste 30% van het vloeroppervlak wordt gebruikt;
- b de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- c geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit.

8.6.2 Toetsingscriteria

Bij het toepassen van het bepaalde in lid 8.6.1 wordt getoetst of de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast in de omgeving volgt anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', onder de volgende voorwaarden:

- a De regels van de bestemming 'Wonen - 2' zijn van toepassing, met dien verstande dat er tezamen met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'groen' maximaal 20 woningen mogen worden gebouwd;
- b uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- c indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid;
- d indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit;
- e uit archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele archeologische waarden in kaart zijn gebracht;
- f overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- g aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- h de ontwikkelingen en het stedenbouwkundig beeld passen in de omgeving, nadere regels worden opgenomen ter bepaling van de situering van de woningen en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- i de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen en bijgebouwen;
- b aan huis gebonden beroepen;
- c groenvoorzieningen;
- d verhardingen en ontsluitingswegen;
- e tuinen en erven;
- f verhardingen;
- g bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- h waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden geldt in het algemeen het volgende:

- a Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1 woningen;
 - 2 bijgebouwen;en de daarbij behorende andere bouwwerken welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.
- b Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 650.
- c Uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
- d Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - 1 50% bij grondgebonden woningen;
 - 2 100 % bij woningen in gestapelde vorm.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van het hoofdgebouw moet geplaatst worden:
 - 1 in het geval van geschakelde / halfvrijstaande woningen: in of achter en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
 - 2 in het geval van rijwoningen: in of achter en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
 - 3 in het geval van vrijstaande woningen: in of achter de voorgevelrooilijn;
 - 4 in het geval van gestapelde woningen: in of achter de voorgevelrooilijn.
- c De zijgevel van het hoofdgebouw moet geplaatst worden:
 - 1 in het geval van geschakelde / halfvrijstaande woningen: in of, voorzover het betreft de vrijstaande gevel, tenminste 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - 2 in het geval van rijwoningen: in de zijdelingse perceelsgrens;
 - 3 in het geval van vrijstaande woningen: tenminste 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - 4 in het geval van gestapelde woningen: in of tenminste 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

- d Het aantal bouwlagen van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 2, al dan niet met een kap of setback.
- e In afwijking van het bepaalde onder d zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3 bouwlagen met plat dak toegestaan' grondgebonden woningen met maximaal 3 bouwlagen en een plat dak toegestaan.
- f Het aantal bouwlagen van woningen in gestapelde vorm mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'.
- g De afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5,00 meter.

9.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen mogen uitsluitend in het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijgebouwen moeten geplaatst worden:
 - 1 in het geval van geschakelde / halfsvrijstaande woningen:
 - minimaal 3,00 meter achter de voorgevel;
 - in of tenminste 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
 - 2 in het geval van rijwoningen:
 - minimaal 3,00 meter achter de voorgevel;
 - in of tenminste 2,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
 - 3 in het geval van vrijstaande woningen:
 - in of achter de voorgevel met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwen regeling' waar bijgebouwen maximaal 4,00 meter voor de voorgevel mogen worden geplaatst;
 - in of tenminste 3,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens waarbij de afstand, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, tot enige gevel op het naastliggend perceel tenminste 3,00 meter moet bedragen;
 - 4 in het geval van gestapelde woningen:
 - in of achter de voorgevel.
- c Het totale oppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel mag, met in achtneming van het bepaalde onder 9.2.1 en met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen nooit meer mag zijn dan het totale oppervlak van het hoofdgebouw:
 - maximaal 50 m² bedragen indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m².
 - voor het overige maximaal 10% bedragen van de opeprvlakte van het bouwperceel.
- d De goothoogte van bijgebouwen is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e In de perceelsgrens mag de hoogte van een bijgebouw niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f Bijgebouwen dienen plat of met een kap van niet minder dan 30° of niet meer dan 60° te worden afgedekt.
- g Carports en overkappingen moeten binnen het bouwvlak en 3,00 meter achter de voorgevel gerealiseerd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals aangegeven onder c van toepassing zijn.
- h Bijgebouwen mogen geen afbreuk doen aan:
 - de kwaliteit van het woongenot van de naastgelegen woning;
 - de ruimtelijke dominantie van de hoofdbebouwing in het bouwvlak;
 - parkeercapaciteit.

9.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,00 meter.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- c De bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2,60 meter.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 9.2 voor wat betreft:

- a de nadere bepaling van het woonpeil;
- b de afstand van het bijgebouw tot de voorgevelrooilijn indien dat noodzakelijk is om te voldoen aan de parkeernorm;
- c de afstand van het hoofdgebouw tot de voorgevelrooilijn;
- d de afstand van de zijgevel van een vrijstaande grondgebonden woning tot de zijdelingse perceelsgrens indien de breedte van het bouwperceel meer dan 15,00 meter bedraagt;
- e de afstand van het bijgebouw bij een vrijstaande woning tot de meest nabij gelegen zijgevel op het naastliggend perceel indien de breedte van het bouwperceel meer dan 10,00 meter bedraagt.

9.3.2 Toetsingscriteria

De toepassing van het bepaalde in 9.3.1 is gericht op:

- a het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de parkeercapaciteit, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden;
- b eisen in verband met duurzaam bouwen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

- a Het bepaalde in 9.2.2 voor het plaatsen van een vrijstaande gevel van een geschakelde of halfvrijstaande woning in de zijdelingse perceelsgrens, mits het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad.
- b Het bepaalde in 9.2.3 voor het realiseren van carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn, mits:
 - 1 het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad;
 - 2 de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.
- c Het bepaalde in 9.2.4 ten behoeve van voor de voorgevelrooilijn gelegen zijdelingse erfafscheidingen (hoeksituaties) tot een hoogte van maximaal 2,00 meter, mits het

stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad.

9.4.2 Toetsingscriteria

Bij het toepassen van het bepaalde in artikel 9.4.1 wordt getoetst:

- a met betrekking tot privacy: of voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- b met betrekking tot de verkeersveiligheid: of voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
- c met betrekking tot het splitsen van monumentale en grote bouwvolumes in meerdere woningen: aan het in stand houden van die monumentale gebouwen en grote bouwvolumes wordt bijgedragen;
- d met betrekking tot consument verzorgende ambachtelijke bedrijfjes: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden ander dan voor:
 - 1 tuin en erf;
 - 2 opslag doeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik.
- b het gebruik van opstallen voor:
 - 1 verblijfsruimten zoals bedoeld in het bouwbesluit in geval van vrijstaande bijgebouwen.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitoefenen van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits:

- a ten hoogste 30% van het vloeroppervlak wordt gebruikt;
- b de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- c geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit;
- e het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad.

9.6.2 Toetsingscriteria

Bij het toepassen van het bepaalde in lid 9.6.1 wordt getoetst of de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast in de omgeving volgt anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

10.2 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Op de in lid 10.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 - 2 een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2 onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
 - 1 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2 op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan voorts worden verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 - 1 het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 het doen van opgravingen of;
 - 3 het laten begeleiden van de bodemversturende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

10.4.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen van het waterpeil;
- c het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Toepassingsbereik

Het verbod, als bedoeld in lid 10.4.1 is niet van toepassing indien:

- a mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c er reeds een aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- d de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- e de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- f de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.4.3 Voorwaarden aan de vergunningverlening

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken:

- a van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- b van de in artikel 3 tot en met 9 genoemde percentages, respectievelijk maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Indien gevallen waarin reeds uit hoofde van de bepalingen in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning is verleend, mag niet nogmaals op grond van deze afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning worden verleend.
- c het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, in geval de bouwgrenzen niet samenvallen met een bestemmingsgrens, ten behoeve van de bouw van bouwwerken van ondergeschikte aard, zoals loggia's, erkers, keldertoegangen, dakoverstekken, luifels en balkons, die qua aard en afmeting bij de bestemming passen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- a Het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie voorzover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, met dien verstande dat overschrijding niet meer dan 2,00 meter mag bedragen, dan gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b Het verschuiven van de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Verkeer', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' tot maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de gronden waar de bestemming Verkeer grenst aan de bestemming groen - Wijkpark', mits de wijziging noodzakelijk is voor een goede inpassing van het plan en de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad.
- c Het verschuiven van de bestemmingsgrens tussen de bestemming 'Groen - Wijkpark' en 'Natuur' met maximaal 30,00 meter, mits dit noodzakelijk is voor een goede inpassing van de retentie-infiltratievoorzieningen, recreatieve voorzieningen en groenvoorzieningen en de belangen van derden en de natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in de regels van de bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

15.2 Parkeren

- a Een bouwwerk, waarvan behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze in stand wordt gehouden.
- b Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien in de omgeving in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- d Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a om toe toe staan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.
- e In afwijking van het bepaalde onder b tot en met d geldt voor woningen binnen de bestemming 'Wonen - 2' een parkeernorm van minimaal 1,6 per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 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 onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Poelveld 2017'

Februari 2017