

Bestemmingsplan

Didam, Herontwikkeling Schoolstraat e.o.

Vastgesteld

NL.IMRO.1955.HerontwSchoolstr-VA02



Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Centrum	13
Artikel 4	Maatschappelijk	15
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 6	Woongebied	17
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 1	20
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10	Algemene bouwregels	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 14	Overgangsrecht	32
Artikel 15	Slotregel	34

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Didam, Herontwikkeling Schoolstraat e.o. met identificatienummer NL.IMRO.1955.HerontwSchoolstr-VA02 van de gemeente Montferland.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 achtererfgebied

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

1.7 achtergevel

Een gevel van een gebouw aan de tegenovergestelde zijde van de voorgevel.

1.8 afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.10 archeologisch monument

Terrein dat op basis van de Erfgoedwet dan wel gemeentelijke verordening is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.11 archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.12 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.13 archeologische waarde

Een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

De oppervlakte van de bebouwing binnen het bebouwingsvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.16 bed and breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie in een woning of bedrijfswoning, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijf aan huis

Een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door een bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is. Hieronder wordt mede verstaan een bed & breakfast en een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of prostitutie in welke vorm dan ook.

1.19 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 beroep aan huis

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken daarvan, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook.

1.21 bestand

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het plan rechts aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik; het gebruik van grond en opstallen zoals op het moment van inwerkingtreding van het plan rechts bestaat.

1.22 bestemming

De doeleinden waarvoor bepaalde gronden kunnen worden gebruikt.

1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bijbehorend bouwwerk

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

1.26 bijgebouw

Een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat niet voor bewoning is bestemd, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag

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

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 bruto vloeroppervlak

De buitenwerks gemeten totale vloeroppervlakte van een (detailhandels)bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten in een gebouw. Bij het bepalen van het vloeroppervlak van een (detailhandels)bedrijf wordt eventueel aanwezige inpandige ruimte voor laden en lossen buiten beschouwing gelaten.

1.35 CROW richtlijnen

Richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte.

1.36 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt tevens verstaan verkoop via internet, waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten in de vorm van een showroom en/of een afhaalpunt voor consumenten.

1.37 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 evenement

Een meerdaags jaarlijks terugkerend en verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis die meestal publiek is, maar ook besloten kan zijn.

1.39 gebouw

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

1.40 hoofdgebouw

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 perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 horeca

Hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een bed & breakfast en een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling.

1.42 huishouden

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.43 kelder

Onder de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, onder peil, aanwezige constructiedeel of -delen worden niet meegerekend voor zover die zijn gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van de scheidingsmuren) én voor zover niet rechtstreeks buiten de woning bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang.

1.44 maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Hieronder wordt in ieder geval begrepen; kinderopvang en bestaande zorg.

1.45 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.46 nultredenwoning

Een al dan niet aangegebouwde woning met een volledig woonprogramma op de begane grond - bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer - waarbij het hoofdgebouw aan twee zijden op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, alsmede in de achterste perceelsgrens.

1.47 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.48 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.49 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

1.50 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie -geen gebouw zijnde- van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.51 overkapping

Een bouwwerk dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.52 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld, hierbij dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel;
- c. indien in of op het water gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.53 prostitutie

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

1.54 seksbedrijf

Een inrichting waarin bedrijfsmatig, of in de vorm alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, dan wel in enige vorm erotisch-pornografische werkzaamheden worden uitgevoerd. Hieronder wordt begrepen:

- a. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elke geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd.

1.55 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.56 sociale huurwoning

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens van EUR 850 per maand.

1.57 sociale koopwoning

Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste EUR 250.000.

1.58 staat van Bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.59 supermarkt

Een detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten.

1.60 uitbouw

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

1.61 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.62 verdieping

Een bouwlaag van een gebouw gelegen boven de bouwlaag op de begane grond.

1.63 vloeroppervlakte

De totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.64 voorgevel

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

1.65 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.66 voorziening waterhuishouding

Voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

1.67 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.68 winkelvloeroppervlak (wvo)

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.69 wonen

Huisvesting in een woning waarbij de bewoner of bewoners één huishouden vormt of vormen.

1.70 woning

Een gebouw dat dient voor de huisvesting van (het huishouden) van één persoon.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dakkapellen uitgezonderd.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de oppervlakte van een overkapping

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

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, luchtbehandelingskasten, schoorstenen, liftschachten, installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en de aangegeven maximale bouwhoogten, niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.9 startpunt meting

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn.

2.10 Afronden parkeernormen

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.11 Woningtype

Bij het bepalen van de woningtype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksoppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

2.12 Parkeerplaatsen

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 meter in geval van haaks parkeren en 2 x 6 meter bij langs parkeren bedragen;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6 meter bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen op de verdieping;
 - b. beroep aan huis;
 - c. een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 - d. een laad- en losplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- met de daarbij bijbehorende:
- e. wegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - i. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Supermarkt

Ten aanzien van een supermarkt is het volgende bepaald:

- a. een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', met dien verstande dat per aanduiding ten hoogste één supermarkt is toegestaan;
- b. het winkelvloeroppervlak (wvo) van een supermarkt mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m²)' is weergegeven;
- c. het bruto vloeroppervlak mag per supermarkt niet meer bedragen dan 1.600 m²;
- d. laden en lossen ten behoeve van de supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- e. het gebruik van de gronden voor een supermarkt is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen ten behoeve van een supermarkt inpandig plaatsvindt.

3.3.2 Beroep aan huis

De gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m².

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het bedrijven betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis als bedoeld in sublid 3.3.2, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
- c. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- d. de bedrijfsactiviteiten geen prostitutie, horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- e. de bedrijfsuitoefening vindt plaats door één van de bewoners;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, behoudens religieuze instellingen; met de daarbij bijbehorende:
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf, alsmede de afwikkeling van verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- e. watergangen en -partijen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. bij een en ander behorende andere voorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van overkappingen is uitsluitend toegestaan indien de overkapping dient voor de (overdekte) stalling van winkelwagens;
- b. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 8 m²;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van licht- en andere masten, verkeerstekens en regelinstallaties mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - 1. met dien verstande dat 100% van de woningen van het plangebied bestemd dient te zijn voor sociale huur- of koopwoningen;
- b. beroep aan huis;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf, alsmede de afwikkeling van verkeer;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen niet meer dan 15 woningen worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
 - 1. twee-aaneengebouwde woningen;
 - 2. aaneengebouwde woningen;
 - 3. geschakelde woningen;
 - 4. nultredenwoningen;
- c. aaneengebouwde woningen bestaan uit rijen van maximaal 6 aaneengebouwde woningen;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. met betrekking tot de diepte van woningen gelden de volgende regels:
 - 1. de diepte van twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 2. de diepte van aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- g. met betrekking tot de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens gelden de volgende regels:
 - 1. bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2. bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde niet minder bedragen dan 1 m;
- h. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- i. voor nultredenwoningen geldt dat het bouwperceel voor niet meer dan 80% bebouwd mag worden.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 60%;
- c. de goothoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings achter (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings voor (het verlengde van) de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Beroep aan huis

De gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m².

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.1, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het bedrijven betreft die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis als bedoeld in sublid 6.3.1, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
- c. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- d. de bedrijfsactiviteiten geen prostitutie, horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- e. de bedrijfsuitoefening vindt plaats door één van de bewoners;

- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1. het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 - 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,8 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a. genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. in de situatie als bedoeld in sub b, onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. het overleggen van een rapport als bedoeld onder a. blijft achterwege indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder in sublid 7.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m; of
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit (archeologisch) onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het bepaalde in de Erfgoed is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,8 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk, waarop sublid 7.2.2 van toepassing is;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale, op grond van de bestemming toegestane gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- h. indien de werken worden begeleid door een archeologisch deskundige;
- i. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar haar oordeel uit een bij de aanvraag te overleggen rapport, waarin de archeologische waarden van de rondten waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld, genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in sublid 7.4.3, onder a, sub 2 kan het gevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a. genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. in de situatie als bedoeld in sub b, onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. het overleggen van een rapport als bedoeld onder a. blijft achterwege indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder in sublid 8.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.; of
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit (archeologisch) onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het bepaalde in de Erfgoed is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk, waarop sublid 8.2.2 van toepassing is;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale, op grond van de bestemming toegestane gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- h. indien de werken worden begeleid door een archeologisch deskundige;
- i. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

8.4.3 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar haar oordeel uit een bij de aanvraag te overleggen rapport, waarin de archeologische waarden van de rondten waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld, genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in sublid 8.4.3, onder a., sub 2 kan het gevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.4 Parkeren

10.4.1 Parkeernormen

Bij het bouwen op grond van de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen dient voorzien te worden in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, overeenkomstig de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', dan wel de rechtsopvolger(s) hiervan. Daarbij wordt getoetst aan de gemiddelde parkeernormen, met toepassing van de categorieën 'weinig stedelijk' en 'centrum'.

10.4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

10.4.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.4.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- e. parkeren in tuinen voor (het verlengde van) de voorgevel, uitgezonderd openbaar parkeren.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

12.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld in lid 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Vergroten bouwwerken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitgesloten bouwwerken

Sublid 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Gebruik

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

14.2.2 Veranderen van gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitgesloten gebruik

Sublid 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Didam, Herontwikkeling Schoolstraat e.o.'.