

ZUIDWIJKEN

gemeente Zutphen

Status	vastgesteld
IDN	NL.IMRO.0301.bp0900Zuidwijken-vs01
Plantype	bestemmingsplan
Plandatum	01-07-2013

INHOUDSOPGAVE

regels	2
hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
artikel 1 Begrippen	3
artikel 2 Wijze van meten	7
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
artikel 3 Agrarisch met waarden	7
artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
artikel 5 Gemengd	10
artikel 6 Groen	10
artikel 7 Maatschappelijk	12
artikel 8 Recreatie	13
artikel 9 Tuin	13
artikel 10 Verkeer	14
artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	16
artikel 12 Water	17
artikel 13 Wonen	17
artikel 14 Waarde - Hoog Bekende Archeologische Waarde	20
artikel 15 Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde	22
artikel 16 Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde	25
artikel 17 Waterstaat - Waterkering	28
hoofdstuk 3 Algemene regels	28
artikel 18 Algemene gebruiksregels	28
artikel 19 Algemene aanduidingsregels	28
artikel 20 Algemene afwijkingsregels	31
artikel 21 Algemene wijzigingsregels	32
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken	32
artikel 23 Overgangsrecht gebruik	33
artikel 24 Slotregel	33
toelichting	34

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.2 plan

het bestemmingsplan Zuidwijken, NL.IMRO.0900.zuidwijken-vs01, van de gemeente Zutphen.

1.3 verbeelding

- a. analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "Zuidwijken", bestaande uit 2 kaartblad(en) met het nummer NL.IMRO.0900.zuidwijken-vs01;
- b. digitale verbeelding: een verbeelding van het bestemmingsplan "Zuidwijken", met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0900.zuidwijken-vs01.

1.4 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-verbonden beroep

beroep- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee naar aard gelijk te stellen beroep, dat door zijn aard en omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen detailhandel, sexinrichtingen e.d..

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, met uitzondering van boomteelt, en/of het fokken en houden van dieren, eventueel in combinatie met training;

1.9 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingsvlak

een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze regels bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bijgebouw

een gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, bergingen, tuinhuisjes en huisdiervverblijven.

1.17 blok

twee of meer aaneengesloten woningen en/of andere gebouwen.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwlaag

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onder- huis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker,

loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.), adviseurs, kantooractiviteiten en glazenwasser.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen.

1.28 eengezinshuis

een gebouw, dat bestaat uit één woning.

1.29 gebouw

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

1.30 gestapelde woningen

woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met de daarbij behorende bergingen.

1.31 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of aan personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.32 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 horeca - categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.34 horeca - categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

1.35 kantoor

een gebouw, dat door indeling en inrichting is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

1.36 landschappelijke waarde

belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch

opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen.

1.37 maatschappelijke en culturele voorzieningen

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.38 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.39 natuurwaarde

belang in botanisch, ornithologisch en algemeen zoologisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is.

1.40 omgevingsvergunning

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

1.41 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.

1.42 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.43 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen of bedrijven.

1.44 prostitutie

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

1.45 seksinrichting

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

1.46 straatmeubilair

verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, en draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's, en bouwwerken voor kleinschalige (openbare) nutsvoorzieningen.

1.47 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.48 woning

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

1.49 zorgappartementen

een (verzameling van) gebouw(en) bedoeld voor (zelfstandige wonende) personen waar zorg(voorzieningen), zorgondersteunende infrastructuur en maatschappelijke en medische voorzieningen worden aangeboden.

artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 de grondoppervlakte

van een bouwwerk dan wel de projectie daarvan wordt horizontaal gemeten, buitenwerks en 1 m boven peil.

2.7 de diepte van een gebouw

wordt buitenwerks gemeten van de voorgevel tot de achtergevel op 1 m boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is.

2.8 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.9 de bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden, zich uitende in:
 - 1. bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting;
 - 2. hoogteverschillen en bodemreliëf;
 - 3. openheid en doorzichten;
 - 4. rust;
 - 5. onverharde wegen;
 - 6. waterhuishoudkundige situatie;
- d. waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan;
- b. herbouw en/of nieuwbouw van gebouwen is uitsluitend toegestaan in verband met het teniet gaan van gebouwen ten gevolge van een calamiteit;
- c. gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m;
- b. het is niet toegestaan om een bestaand bouwwerk geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie;
- c. het is niet toegestaan om de bestaande bouwwerken te vervangen door één nieuw bouwwerk, dan wel door een kleiner aantal bouwwerken dan het bestaande aantal.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdigheid

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. niet-grondgebonden agrarisch bedrijvigheid;
- b. opgaande teelten en het toelaten van opgaande gewassen gedurende de maanden november tot en met maart.

3.3.2 Uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden een vergunning krachtens de

Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b. het verwijderen en aanbrengen van hoogopgaande beplantingen;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en watergangen;
- e. aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.4.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en/of natuurwaarden in het algemeen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.4.3 Advies

De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de waterbeheerder.

3.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden opgrond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- c. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- b. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. één horecabedrijf in de categorie 1 en/of 2;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- f. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte ten dienste van de horecafunctie bedraagt maximaal 200 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken, plantsoenen, groenvoorzieningen;

- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' bruggen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' het behoud en herstel van hoofd- en nevgroenstructuren;
- g. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- j. voet en fietspaden;
- k. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gebouwen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van het beheer en onderhoud en nutsvoorzieningen;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 25 m³;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 9 m.
- b. de bouwhoogte van de bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'brug' bedraagt maximaal 5 m;
- c. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden;
- b. het kappen van bomen;
- c. het aanbrengen van straatmeubilair.

6.3.2 Weigeringsgrond

De in artikel 6.3.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de groenstructuur onevenredig wordt aangestast en het behoud, herstel, ontwikkeling, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed.

6.3.3 Advies

De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de adviseur groen van de gemeente.

6.3.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden opgrond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'religie' uitsluitend religieuze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' uitsluitend onderwijsinstellingen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- f. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a voor het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen, en onder de voorwaarden dat:

- a. grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwperceel;

- b. de hoogte van de gebouwen maximaal 3 m mag bedragen.

artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten;
- b. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen;
- c. sportscholen en sporthallen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van recreatieve sport;
- d. muziekscholen en muziek oefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het leren en beoefenen van muziek;
- e. sauna's, badinrichtingen en dergelijke;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- h. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen en verharding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' een galerij met daaronder parkeerplaatsen

- en/of de bestaande bijgebouwen;
- d. de bestaande gebouwde entrees van de aangrenzende hoofdgebouwen;
- e. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
- f. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en een galerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw of de galerij niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
- b. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande overkappingen en/of carports onder de voorwaarden dat:
 - 1. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte, en;
 - 2. de overkapping of carport op dezelfde plek wordt herbouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:

- a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. de afstand tot de openbare weg bedraagt minimaal 2 m;
- c. de hoogte van de luifel of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m, van het hoofdgebouw en de hoogte mag maximaal 4,5 m bedragen.

artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer zoals wegen, straten en voet- en fietspaden, voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. groenvoorzieningen;

- c. kunstobjecten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' bruggen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' het behoud en herstel van hoofd- en nevgroenstructuren;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- h. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt maximaal 25 m³;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten bedraagt maximaal 16 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'brug' bedraagt maximaal 5 m;
- f. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan;
- g. Voor het bouwen boven een weg geldt, dat niet lager gebouwd mag worden dan:
 1. 4,2 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 2. 2,2 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;
 3. een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden;
- b. het kappen van bomen;
- c. het aanbrengen van straatmeubilair.

10.3.2 Weigeringsgrond

De in artikel 10.3.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de groenstructuur onevenredig wordt aangestast en het behoud, herstel, ontwikkeling, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed.

10.3.3 Advies

De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de adviseur groen van de gemeente.

10.3.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 10.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor verkeer zoals wegen, straten en voet- en fietspaden, voornamelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen behorende bij een woning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' een galerij met onderdoorgang;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' een overdekte loopbrug;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' garageboxen voor het stallen van voertuigen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- l. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor nutsgebouwen:
 - 1. de inhoud bedraagt maximaal 25 m³;
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen':
 - 1. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven aanduidingsvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. ter plaatsen van de specifieke bouwaanduiding - loopbrug' mag een overdekte loopbrug worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen van de loopbrug en vrije ruimte onder de loopbrug gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- d. ter plaatsen van de 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' zijn garageboxen toegestaan onder de voorwaarde dat:
 - 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;

2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten bedraagt maximaal 16 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan;
- f. voor het bouwen boven een weg geldt, dat niet lager gebouwd mag worden dan:
 1. 4,2 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 2. 2,2 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;
 3. een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt;
- g. in afwijking van hetgeen beschreven onder f, dient ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galerij' onder de galerij een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen van de onderdoorgang minimaal gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- h. in afwijking van hetgeen beschreven onder f, dient ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' onder de overdekte loopbrug een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen van de onderdoorgang minimaal gelijk zijn aan de bestaande afmetingen.

artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, aanvoer en afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. taluds en groenvoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' bruggen;
- e. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m;
- b. in afwijking van hetgeen onder a bedraagt de bouwhoogte van de bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'brug' maximaal 5 m.

artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgappartementen': zorgappartementen;
- c. aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
- d. aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' uitsluitend garageboxen voor het stallen van voertuigen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' een galerij met daaronder parkeerplaatsen en/ of de bestaande bijgebouwen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang voor wegen, fiets- en voetpaden;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen en verhardingen;
- m. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend halfvrijstaand of vrijstaand worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen uitsluitend aaneen of geschakeld worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgappartementen' mogen uitsluitend zorgappartementen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gerealiseerd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' dient een galerij te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- j. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter;
- k. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

13.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat:

1. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak maximaal 50% bedraagt;
2. de minimale onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten grondoppervlakte minimaal 25 m² bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bouwen van bestaande aan- en uitbouwen toegestaan onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
 2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galerij' is het herbouwen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
 2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.
- d. de afstand van de gebouwen tot (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. de diepte van uitbreidingen van de woningen, gemeten vanuit de achtergevel van een woning, bedraagt maximaal 3 m;
- f. de hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' zijn garageboxen toegestaan onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
 2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing ter plaatse van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair bedraagt maximaal 10 m;
- f. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 2,7 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports bedraagt maximaal 20 m².
- i. ter plaatsen van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen minimaal gelijk zijn aan de bestaande afmetingen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor:

- a. de bouw van een uitbreiding aan de woning, waarbij de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte dan wel bijgebouwen tot een gezamenlijke grondoppervlakte van 50 m², mits dit op grond van sociale dan wel medische indicatie noodzakelijk is;

- c. de bouw van een aanbouw, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- d. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
- e. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.

artikel 14 Waarde - Hoog Bekende Archeologische Waarde

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. 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 alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 3. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

14.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 14.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

14.3 Nadere eisen

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

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken 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.

14.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

14.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

14.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 14.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
2. 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.

14.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- 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 archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

14.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde', 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.

artikel 15 Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Laag Verwachte Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van (een) bouwwerk (en) groter dan 10.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. 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 alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

15.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 15.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

15.3 Nadere eisen

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

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 15.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 10.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt

dan 10.000 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken 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.

15.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

15.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

15.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 15.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- 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.

15.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- 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 archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

15.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Laag verwachte Archeologische Waarde', 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.

artikel 16 Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. 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 alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;

- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
3. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

16.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 16.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 16.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

16.3 Nadere eisen

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

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 16.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 500 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken 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.

16.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

16.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

16.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 16.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- 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.

16.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- 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 archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

16.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een

omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde', 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.

artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

17.2 Bouwregels

Het bouwen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen is, voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 17.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

1. 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;
2. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van een of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
4. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.

artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 ehs verweving

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatsen van de aanduiding 'ehs verweving' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

19.1.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatsen van de aanduiding 'EHS verweving' wordt niet genomen indien sprake is van significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmeringen vormt

voor het nemen van dat besluit:

- a. voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of;
- b. voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
 2. er is geen alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
 3. de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
 4. voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

19.1.3 Advies

Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, of een wijzigingsbevoegdheid, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijk deskundige op het gebied van natuur en landschap.

19.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

19.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2.2 Bouwregels

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

- a. voor nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, dat in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen alleen ten behoeve van deze bestemming mag worden gebouwd;
- b. nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

19.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 19.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging;
- b. advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- b. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.4 onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het risico op grondwaterverontreiniging toeneemt.
- c. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.4 onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
- d. Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.4 is nodig voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

19.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien als gevolg een besluit van de provincie Gelderland de drinkwaterwinning in het gebied wordt beëindigd waarmee de noodzaak voor een grondwaterbeschermingsgebied dien ten gevolge vervalt.

19.3 natura 2000

19.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'natura 2000' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

19.3.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'Natura 2000' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied tot gevolg heeft.

19.4 Veiligheidszone - lpg

19.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

19.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 13) zijn op de in artikel 19.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

19.4.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.4.2 voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van de in artikel 19.4.1 bedoelde functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

19.4.4 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het verplaatsen of verkleinen van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q het verkleinen van de LPG-doorzet, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. de 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, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje maximaal 60 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 6 m;
 3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 6 m.
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- g. de regels en toestaan dat antennes worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 40 m bedraagt;
 2. de noodzaak van plaatsing is aangetoond;
 3. is aangetoond dat de plaatsing van een antenne niet mogelijk is op bestaande hoogbouw of een bestaande (hoogspannings)mast;

4. de locatie in overeenstemming is met het plaatsingsplan, waarbij plaatsing bij voorkeur plaatsvindt op bedrijventerreinen, sportterreinen en/of groene gebieden, dan wel nabij kantoren en bij voorkeur niet in de nabijheid van onderwijsinstellingen;
5. is aangetoond dat de antenne inpasbaar is gelet op de ruimtelijke, landschappelijke of ecologische kwaliteit van het terrein, in relatie tot de kwaliteit van de aangrenzende gebieden. In de afweging omtrent de verlening van omgevingsvergunning worden in ieder geval de beschermde soorten krachtens de Flora- en faunawet betrokken, zodanig dat dient te zijn aangetoond dat redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van deze wet, indien vereist, zal worden verleend;
6. de bouwkundige inpasbaarheid van de antenne is aangetoond;
7. aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden gesteld omtrent de kleur en de exacte locatie van de antennemast c.a. en het aanbrengen van afschermdende beplanting.

artikel 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. de in het plan opgenomen bestemmingen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. de in het plan opgenomen bouwvlakken ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- c. het verwijderen van de functieaanduidingen 'religie' of 'onderwijs' (artikel 7);
- d. het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' (artikel 8) in de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 7);
- e. het wijzigen van de bestemming 'Groen' (artikel 6) in de bestemming 'Tuin' (artikel 9);
- f. het wijzigen van de bestemming 'Groen' (artikel 6) in de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak (artikel 13).

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan tengevolge 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 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 23 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 als onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld als onder a, na de 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 24 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Zuidwijken' van de gemeente Zutphen.

TOELICHTING

toelichting