



REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Natuur	17
Artikel 4	Wonen - 4	19
Artikel 5	Waarde – archeologie	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 7	Algemene bouwregels	30
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 10	Overgangsrecht	33
Artikel 11	Slotregel	34
Bijlagen		
Bijlage 1	Lijst aan-huis-verbonden beroepen	37
Bijlage 2	Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf	38
Bijlage 3	Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging	39

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zittard 24 van de gemeente Veldhoven.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.011900ZITTARD24-0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aanbouw:

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

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie.

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

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 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw, woonunit of deel van een hoofdgebouw, waarin mantelzorg wordt verleend.

1.10 afwijking:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

1.11 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.13 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling, dat voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de monumentenwet.

1.14 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.15 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

1.16 bebouwing:

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

1.17 bebouwingspercentage:

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overbouwingen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

1.18 bed & breakfast:

een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;

1.19 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.20 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.21 begeleid wonen:

een woonvorm waar bewoners met een zorgbehoefte gezamenlijk één huishouden vormen met eventueel (al dan niet gezamenlijke voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), waarbij geen sprake is van zelfstandige bewoning.

1.22 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

a. bij bebouwing: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

1.26 bewoner:

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.27 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag:

een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

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

1.35 cafetaria / snackbar / afhaalservice:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.36 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.37 caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.

1.38 carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's zonder eigen wanden of deuren.

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.40 dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

1.41 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.42 dakkapel:

vertikaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.43 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.44 detailhandel:

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

1.45 dichte erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 30% dicht is.

1.46 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.47 erker:

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

1.48 evenement:

een grootschalig, meerdaags en/of periodiek voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens.

1.49 gebouw:

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

1.50 groothandel:

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

1.51 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.

1.52 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.53 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

1.54 kamerverhuur:

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.55 kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf.

1.56 kampeermiddelen:

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.57 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

1.59 kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts.

1.60 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.61 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur en lichamelijke en/of geestelijke gezondheid.

1.62 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.63 nutsvoorziening:

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

1.64 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.65 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

1.66 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane hoofdfunctie.

1.67 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.68 open erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open te zijn.

1.69 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.70 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

1.71 parkeerplaats:

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

1.72 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.73 pergola:

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

1.74 prieel

een open tuinhuisje of overdekt terras, zonder wanden.

1.75 prostitutie:

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

1.76 restaurant:

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.77 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.78 stacaravan:

een caravan, die, ook als hij niet-omgevingsvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

1.79 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

1.80 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken.

1.81 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.82 Verordening ruimte

De Verordening ruime 2012 van de provincie Noord-Brabant.

1.83 voorgevel:

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

1.84 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn.

1.85 voorste bouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst, die bouwgrens waar op de verbeelding een gevellijn is aangeduid.

1.86 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw, waarbij de afstand van enig punt van het gebouw tot andere bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt.

1.87 vrijstaande woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.88 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.89 water:

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.90 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.91 woonunit:

een geprefabriceerde en verplaatsbare woning van maximaal 75 m² bruto vloeroppervlakte, voor gebruik als afhankelijke woonruimte.

1.92 woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagenwoning, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.93 woonwagenwoning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.94 Wro:

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.95 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, esthetisch chirurgischbedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.96 zelfstandige woning:

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen onderhevig is, inclusief aan- en uitbouw.

1.97 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten(Nen 2580):

2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens.

2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens.

2.3 breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.12 vloeroppervlakte:

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bos': het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van bos;

met daaraan ondergeschikt voor:

- b. een toegangspad ten behoeve van een aangelegen woning;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. fauna(verbindings)voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

3.4.1 Verbod

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

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden;
- c. het diepwoelen en diepwoelen van de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde het half verharderen van paden.

3.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 3.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds in uitvoering zijn of reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in artikel 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.

Artikel 4 Wonen - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van 1 vrijstaande woning;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met daaraan ondergeschikt voor:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse mag maximaal 1 woning worden gerealiseerd;
- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 4.2.4, 4.2.5 en 4.2.6));
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- e. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of evenwijdig aan de voorste bouwgrens geplaatst te worden;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. het hoofdgebouw heeft een omvang van maximaal 750 m³;
- d. een eventuele dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal 10 graden bedragen.

4.2.3 *Bijgebouwen, aan- en uitbouwen*

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

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw, aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw, aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

4.2.4 *Erkers*

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen dan de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte en breedte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

4.2.5 *Carports*

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- c. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- d. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- f. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- g. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

4.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
 1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan;
- e. voor schotelantennes geldt:
 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte voor een prieel is 2,3 meter respectievelijk 4,2 meter;
- g. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Afwijken dakhelling*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2, sub d voor het toestaan van een dakhelling van het hoofdgebouw waarbij het maximaal aantal graden wordt overschreden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

4.3.2 *Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 , sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 4.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

4.3.3 *Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

- 1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
- 2. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter is niet toegestaan in het kader van geluidsreducering ten behoeve van een 30-km weg;
- 3. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
- 4. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 6. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Bewoning

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
- d. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- f. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

4.4.3 Afhankelijk wonen

Een bijgebouw mag ten dienste van een woning worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of bebouwingspercentage als gesteld in artikel 4.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst;
- f. als sprake is van het bepaalde in artikel 4.4.3, sub e wordt gelijktijdig voorzien in een kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlagen 1 en 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten, wat onder andere het volgende betekent:
 1. aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving aan, dat geen hinder naar de omgeving zal ontstaan;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel die uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang.

4.5.2 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

4.5.3 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a om toe te staan dat de woning gebruikt wordt ten behoeve van begeleid wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

4.5.4 *Bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a om toe te staan dat een bijgebouw gebruikt wordt voor het aanbieden van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. er aan maximaal vijf personen tegelijkertijd logies mag worden aangeboden;
- b. de woning bewoond dient te worden door de hoofdbewoner(s);
- c. het gebouw geschikt moet zijn voor permanente bewoning;
- d. de oppervlakte van de bed & breakfast mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast mag ontstaan voor de omgeving;
- f. er slechts terughoudende reclame-uitingen geplaatst mogen worden, neonreclame is niet toegestaan;
- g. de woning voldoet aan bijlage 3 en 4 van de Bouwverordening.

4.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.6.1 *Wijziging bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak veranderen met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

4.6.2 *Wijziging aanduiding 'bijgebouwen'*

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, voor zover gelegen binnen het plangebied, – behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken, groter dan 100 m², met een constructie van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld dient een rapport te worden overlegd, zoals bepaald in artikel 40 lid 1 van de Monumentenwet. Indien uit het in lid 1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning tot bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag hieraan voorwaarden verbinden, zoals bepaald in artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet.

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

5.3.1 Verbod

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

- a. het algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet bouwvergunningplichtig);
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het verlagen van het waterpeil.

5.3.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet van toepassing voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- b. waarbij de bodemingreep kleiner of gelijk is aan 100 m²;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;

- e. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- f. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- g. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven;

5.3.3 *Toelaatbaarheid*

De in artikel 5.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
dan wel
- b voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgraving;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar ligging van de archeologische waarden te verschuiven;
- c de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar omvang van het terrein met archeologische waarden te vergroten of te verkleinen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 7 Algemene bouwregels

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. kelders zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
 - als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. het afwijken van maten met ten hoogste 10% mits gelijktijdig wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - c. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- met inachtneming van de volgende regels:
1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 6. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 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 onder lid a bepaalde niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Zittard 24'.