

Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Maatschappelijk	10
Artikel 5 Sport	11
Artikel 6 Tuin	12
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 8 Wonen - 1	14
Artikel 9 Wonen - 2	16
Artikel 10 Wonen - 3	18
Artikel 11 Waarde - Archeologische Verwachting 1	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 13 Algemene bouwregels	25
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 17 Overgangsrecht	31
Artikel 18 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis verbonden beroepsactiviteit

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een woning waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aaneengebouwde woning

een grondgebonden woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meerdere hoofdgebouwen.

1.8 archeologische waarde

waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

1.9 bebouwing

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

1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.11 bebouwde erfafscheiding

een erfafscheiding als fysieke gebouwde constructie zoals schuttingen en scheidsmuren.

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte bedrijfsruimte die voor de bedrijfsuitoefening nodig is, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.14 begane grond

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

1.15 bestaande bebouwing

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning;

1.16 bestaande situatie

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000187-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk

een al dan niet vrijstaand bouwwerk met een dak, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.21 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

1.22 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.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 detailhandel

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

1.30 gebouw

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

1.31 geschakelde woning

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen.

1.32 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

1.33 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.34 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar niet zijnde een seksinrichting of voor gebruik ten behoeve van prostitutie.

1.35 huishouden

van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen de intentie bestaat om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

1.36 kamerverhuur

- a. een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging;
- b. een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

1.37 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.38 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.

1.39 molenbiotop

de gehele omgeving van de molen voor zover die van invloed is op het goed functioneren van de molen als werktuig en als monument.

1.40 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de hoofdfunctie.

1.41 prostitutie

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

1.42 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 (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.44 voorgevel

de zijde van de woning waar de voordeur en meterkast gesitueerd zijn.

1.45 wonen

gebruiken van een woning of wooneenheid voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

1.46 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.47 wooneenheid

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de 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.

2.5 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.7 peil:

- a. voor een gebouw: de hoogte van de vloer bij de entree van de woning (begane grond) en/of trappenhuis;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, groensingels en plantsoenen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. een grondwal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal';
- d. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- g. een berging ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - berging 1';
- h. bergingen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - berging 2';
- i. een grondwal ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal';
- j. een kapschuur ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - kapschuur';
- k. een geluidscherm ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidscherm';
- l. een gedegen groene zone ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - groene zone'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. In afwijking op het bepaalde onder sub a zijn toegestaan:
 1. een berging ten behoeve beheer en onderhoud van het terrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - berging 1', met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 2. bergingen ten behoeve van de appartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - berging 2', met een maximum aantal van 10 stuks, een maximale oppervlakte van 8 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 3. kapschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kapschuur' met een maximale oppervlakte van 120 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van masten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
- b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
- c. De bouwhoogte van een uitkijkpunt is maximaal 20 meter;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 4 meter;
- e. De bouwhoogte van een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidscherm', is maximaal 3 meter.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. horeca als nevenactiviteit;
- c. detailhandel als nevenactiviteit;
- d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. wegen en paden;
- f. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen en kunstwerken;
- g. water, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

4.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,5 meter.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportactiviteiten;
- b. horeca als nevenactiviteit;
- c. bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en sanitaire voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen en paden;
- f. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen en kunstwerken;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- i. een geluidsscherm ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsscherm'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

5.2.2 Gebouwen

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 meter;
- b. De bouwhoogte van sport- en speelinstallaties is maximaal 8 meter;
- c. De bouwhoogte van lichtmasten is maximaal 20 meter;
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten is maximaal 10 meter;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- f. De bouwhoogte van een geluidsscherm ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsscherm', is maximaal 3 meter.

5.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Horeca als nevenactiviteit

- a. Horeca als nevenactiviteit is naar aard en omvang gelijk aan horeca van categorie I van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. De oppervlakte van de ruimte voor horeca is maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- c. Een zelfstandige vorm van horeca is niet toegestaan.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, achterpaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. een geluidsschermbaan ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsschermbaan'.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. het bouwen van gebouwde erfafscheidingen is niet toegestaan;
- d. De bouwhoogte van een geluidsschermbaan ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsschermbaan', is maximaal 3 meter.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden;
- b. wegen en pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
- g. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
- b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 4 meter.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten;
- c. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- h. een geluidsscherm ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsscherm'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het maximaal aantal woningen is aangeduid op de verbeelding;
- c. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'twee-aaneen' [tae] moeten twee woningen aaneen worden gebouwd;
 2. 'gestapeld' [gs] moeten woningen gestapeld worden gebouwd;
 3. 'vrijstaand' [vrij] mogen enkel vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Het plaatsen van bebouwde erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter;
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- d. De bouwhoogte van een geluidsscherm ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsscherm', is maximaal 3 meter.

8.2.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

8.3.2 Aan huis verbonden beroep

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

8.3.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 1' is

- slechts toegestaan indien een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' zoals weergegeven op de verbeelding tot minimaal 3 meter hoogte is aangelegd;
- b. In overleg met het college van Burgemeester en wethouders kan worden afgeweken van de eisen aan het geluidscherm zoals genoemd bij artikel 8.3.3 lid a.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- e. er voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 14.2.

8.4.2 Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. De ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- b. De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. De accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. Degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- e. Voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 14.2.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten;
- c. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het maximaal aantal woningen is aangeduid op de verbeelding;
- c. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' [vrij] mogen enkel vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. Het bruto vloer oppervlak van de te realiseren woning mag niet meer bedragen dan 300 m² per perceel.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Het plaatsen van bebouwde erf- en terreinafscheidingen is niet toegestaan;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter;
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

9.2.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

9.3.2 Aan huis verbonden beroepen

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

9.3.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 2' specifiek gelegen ten westen van het sportveld is slechts toegestaan indien een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' zoals weergegeven op de verbeelding tot minimaal 3 meter hoogte is aangelegd;

- b. In overleg met het college van Burgemeester en wethouders kan worden afgeweken van de eisen aan het geluidscherm zoals genoemd bij artikel 9.3.3 lid a.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde bij sub b mag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' de volledig aangeduide oppervlakte gebruikt worden voor het aan huis verbonden bedrijf;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- e. er geen milieutechnische belemmering zijn;
- f. voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 14.2.

9.4.2 Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. de accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- e. voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 14.2.

Artikel 10 Wonen - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten;
- c. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het maximaal aantal woningen is aangeduid op de verbeelding;
- c. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'twee-aaneen' [tae] moeten twee woningen aaneen worden gebouwd;
 2. 'aaneengebouwd' [vrij] mogen enkel aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Het plaatsen van bebouwde erf- en terreinafscheidings is niet toegestaan;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter;
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

10.2.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

10.3.2 Aan huis verbonden beroep

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

10.3.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 3' is slechts toegestaan indien de grondwal zoals weergegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal' op de verbeelding tot minimaal 2 meter hoogte is aangelegd en een robuuste groene zone bestaande uit bomen en struiken is aangelegd met een minimale breedte van 10 meter

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene zone';
- b. In overleg met het college van Burgemeester en wethouders kan worden afgeweken van de eisen aan de grondwal danwel de groene zone zoals genoemd bij artikel 10.3.3, lid a.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- e. er voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 14.2.

10.4.2 Bed & breakfast

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. De ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- b. De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. De accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. Degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning;
- e. Voldaan wordt aan de algemene parkeerregels volgens artikel 14.2.

Artikel 11 Waarde - Archeologische Verwachting 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² en de groundbewerking dieper dan aangegeven in onderstaande tabel met de bijbehorende deelgebieden zoals opgenomen in Bijlage 3 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;

Deelgebied	Ingrepen vrijgesteld tot
1	30 cm -mv
4	40 cm -mv
5	30 cm -mv
6	30 cm -mv
7	20 cm -mv
8	30 cm -mv
10	30 cm -mv
12	20 cm -mv

- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 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 heuwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
 3. de verplichting de 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 de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

11.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 11.2.1 onder a geldt niet 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 niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

11.3 Nadere eisen

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

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

11.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan de in de tabel in artikel 11.2.1 opgenomen diepten met bijbehorende kaart uit Bijlage 3 over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte van meer dan 250 m².

11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 11.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. indien een archeologisch deskundige, met goedkeuring van het bevoegd gezag, aan kan tonen dat

- de effecten die voorzien zijn geen effect hebben op mogelijke archeologie in de ondergrond.
- b. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan de in de tabel in artikel 11.2.1 opgenomen diepten met bijbehorende kaart uit Bijlage 3;
 - c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - d. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
 - e. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - f. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
 - g. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

11.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 archeologisch deskundige 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, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

11.4.4 *Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden*

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

1. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van stoepen, stoeptreden, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter
2. In afwijking van hetgeen is geregeld in artikel 13, sub 1 geldt specifiek voor funderingen dat de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen tot maximaal 0,6 meter overschreden mogen worden.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
 1. volumineuze goederen;
 2. goederen waarvan de verkoop redelijkerwijs niet past in stedelijk gebied, zoals: brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

14.2 Parkeerregels

14.2.1 Algemene parkeerregels

- a. Een omgevingsvergunning voor een bouwplan of afwijking van de gebruiksregels kan slechts worden verleend, indien ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte is aangebracht binnen het plangebied. De parkeer- en stallingsbehoefte moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, zijn parkeernormen op basis van gewijzigd gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing, indien dit beleid in werking is op het moment van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

14.2.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en/of;
- b. aannemelijk wordt gemaakt dat een lagere parkeernorm kan worden toegepast en/of;
- c. er op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Waardevolle boom

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige bomen zoals opgenomen in Bijlage 1.

15.1.2 Bouwverbod

Bouwen op de gronden met de aanduiding 'Waardevolle boom' is niet toegestaan.

15.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' is het verboden om zonder of in afwijking van een door bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het vellen of rooien van de boom;
2. de aanleg van verhardingen / halfverhardingen;
3. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
4. de aanleg of verwijdering van kabels en leidingen, tenzij gebruik wordt gemaakt van mantelbuizen.

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een voorwaarde verbinden met betrekking tot herplantplicht.

b. Het verbod bedoeld in lid 15.1.3, onder a geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een (omgevings)vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

c. werken als bedoeld in lid 15.1.3, onder a zijn slechts toelaatbaar indien:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldwaarde van de boom;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de boom;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de wortels en ondergrondse delen van de boom.

15.2 Overige zone - kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

15.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van kwetsbare drinkwaterreserveringsgebied.

15.2.2 Verboden grondwaterbedreigende activiteiten in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Het is verboden de volgende grondwaterbedreigende activiteiten te verrichten in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied:

- a. het aanleggen en exploiteren van een mijnbouwwerk;
- b. het aanleggen en gebruiken van een bodemenergiesysteem.

15.2.3 Vergunningplichtige grondwaterbedreigende activiteiten in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende grondwaterbedreigende activiteiten te verrichten in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied:

bestemmingsplan "Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst" (ontwerp)

- a. een activiteit genoemd in Bijlage 2 met uitzondering van de activiteiten genoemd in 15.2.2;
- b. het in de bodem brengen van afstromend water in dieper gelegen watervoerende bodemlagen;
- c. het aanleggen van een ondergrondse opslagtank;
- d. het aanleggen van een begraafplaats of terrein voor het verstrooien van as als bedoeld in de Wet op lijkbezorging of een dierenbegravingplaats.

15.2.4 Melding grondwaterbedreigende activiteiten in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

1. Het is verboden de volgende grondwaterbedreigende activiteiten te verrichten in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan aan Gedeputeerde Staten te melden:
 - a. het uitbreiden van een begraafplaats of terrein voor het verstrooien van as als bedoeld in de Wet op lijkbezorging of een dierenbegravingplaats;
 - b. het toepassen van grond of baggerspecie waarvan de kwaliteit de achtergrondwaarde overschrijdt als bedoeld in het Besluit Bodemkwaliteit;
 - c. het gebruiken van meststoffen;
 - d. het roeren van de bodem dieper dan drie meter onder het maaiveld;
 - e. het buiten gebruik stellen van een boorgat dieper dan drie meter onder het maaiveld;
 - f. het op of in de bodem brengen van afstromend water; en
 - g. het aanleggen van een systeem voor individuele behandeling van afvalwater.
2. Het eerste lid, aanhef en onder b, geldt niet voor het verspreiden van baggerspecie uit een watergang over de aan die watergang grenzende percelen als bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit.
3. Het eerste lid, aanhef en onder c, geldt niet voor het op of in de bodem brengen van dierlijke meststoffen, compost, anorganische meststoffen, kalkmeststoffen of dierlijke uitwerpselen.

15.2.5 Uitbreiden begraafplaats of uitstrooiveld in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in artikel 15.2.4, eerste lid, onder a, in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied worden nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater voorkomen.

15.2.6 Toepassen grond of baggerspecie in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in 15.2.4, eerste lid, onder b, in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied zijn alleen de volgende toepassingen met de aangegeven kwaliteitsklassen, bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit, toegestaan:

- a. op of in de bodem, van grond van de kwaliteitsklasse wonen of van baggerspecie afkomstig uit het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied van de kwaliteitsklasse wonen;
- b. in oppervlaktewater, van grond of baggerspecie afkomstig uit het kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied van de kwaliteitsklasse A; en
- c. in een omvang van meer dan 5000 kubieke meter als wordt aangetoond dat:
 1. de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen;
 2. de grond of baggerspecie uit kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied afkomstig is; en
 3. de kwaliteit daarvan de maximale waarden van de kwaliteitsklasse wonen of de kwaliteitsklasse A niet overschrijdt.

15.2.7 Activiteiten met meststoffen in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in 15.2.4, eerste lid, onder c, in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is het op of in de bodem brengen van andere meststoffen dan dierlijke meststoffen, compost, anorganische meststoffen, kalkmeststoffen of dierlijke uitwerpselen niet toegestaan.

15.2.8 Boren en grondwerkzaamheden in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in 15.2.4, eerste lid, onder d en e, in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied:

- a. wordt verontreiniging van de bodem en het grondwater voorkomen;
- b. wordt de mate van doorlaatbaarheid van de bodem niet groter;
- c. worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat schadelijke stoffen via een boorgat in de bodem kunnen komen; en
- d. wordt het boorgat of de ontgraving afsluitend aangevuld bij het buiten gebruik stellen ervan of bij beëindiging van de werkzaamheden.

15.2.9 Op of in de bodem brengen van afstromend water in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in 15.2.4, eerste lid, onder f, in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied:

- a. heeft de kwaliteit van het afstromend water geen nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater; en
- b. wordt voorkomen dat afstromend hemelwater op of in de bodem kan komen als de kwaliteit van dit water nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater.

15.2.10 Aanleggen van een systeem voor individuele behandeling van afvalwater (IBA) in kwetsbare drinkwaterreserveringsgebieden

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in 15.2.4, eerste lid, onder g, in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied heeft het systeem voor individuele behandeling van afvalwater geen nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Grotere hoogte voor masten en kunstwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor kunstwerken, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 15 meter bedraagt.

16.2 Grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

16.3 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel.

16.4 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. De sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. Er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

17.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 17.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 17.1 met maximaal 10%.

17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4 Overgangsrecht gebruik

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

17.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 17.4, 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.

17.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 17.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 17.4 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongebied Meghlo, vml Kwekerij Venhorst'.