



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Hoofdstraat 3 te Varselder vml Zaal De Zon en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 2 september 2024

Projectnummer: 210417

ID: NL.IMRO.1509.BP000188-VA01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Verkeer	9
Artikel 4	Wonen	9
Artikel 5	Waarde - Archeologische Verwachting 1	12
3	Algemene regels	16
Artikel 6	Anti-dubbelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan Hoofdstraat 3

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Westelijke Oude Aaltenseweg

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

Het bestemmingsplan Hoofdstraat 3 Varsselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 3 Varsseveld met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000188-ON01 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 en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

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 en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

1.7 *afwijking*

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.8 *andere geluidsgevoelige gebouwen*

Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.9 *ander-werk*

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.10 *archeologische deskundige*

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

- 1.11 archeologisch onderzoek**
Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet.
- 1.12 archeologisch rapport**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.13 archeologische verwachting**
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.
- 1.14 archeologische waarde**
Waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.
- 1.15 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.16 bedrijf**
Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.17 bedrijfsgebouw**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.18 bestand**
- a Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
 - b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.
- 1.19 bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak.
- 1.20 bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.21 bijbehorend bouwwerk**
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw verbonden daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

- 1.22 bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.23 bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.
- 1.24 bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk**
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.26 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.27 gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.28 gebruik(-en)**
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.
- 1.29 geluidsgevoelige functies**
Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- 1.30 geometrische plaatsbepaling**
Locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.
- 1.31 hoofdgebouw**
Een gebouw, of een 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.
- 1.32 horeca(bedrijf)**
Een bedrijf of instelling 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.
- 1.33 horeca, categorie 1**
Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren zoals een ijsalon, theetuin, een ontvangstruimte, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

- 1.34 nadere eis**
Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste artikel onder d van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.35 nevenactiviteit**
Een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- 1.36 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.
- 1.37 omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.38 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.39 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.40 overig bouwwerk**
Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.
- 1.41 overkapping**
Een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.
- 1.42 prostitutie**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding'.
- 1.43 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 sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.44 slopen**
Het afbreken of laten afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.
- 1.45 uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.
- 1.46 verbeelding**
De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000188-ON01.

1.47 voorgevel

De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.48 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.49 volumineuze goederen

Goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor opslag, zoals bouwproducten (niet zijnde doe-het-zelf artikelen), auto's, motorfietsen, boten, caravans, keukens, sanitair en meubelen.

1.50 vrijstaande woning

Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.51 wijziging

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

1.52 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 bebouwingspercentage

Het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 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.

2.1.4 de inhoud 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.

- 2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.1.6 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.
- 2.1.7 het bebouwd oppervlak van een bouwvlak/bestemmingsvlak
De oppervlakte van alle op een bouwvlak gelegen bouwwerken tezamen.
- 2.1.8 peil
- a Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse;
 - c indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel en fietspaden;
 - b geluidwerende voorzieningen;
 - c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - d een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - e straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
 - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a mogen openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- c de bouwhoogte van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1 voor kunstwerken, kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 meter;
 - 2 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de:
 - 1 specifieke bouwaanduiding 'vier-aaneen' vier aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- b aan huis verbonden beroep;
- c een bed en breakfast in een woning;
- d het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- e paardenbakken;
- f opslag van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in voormalige agrarische gebouwen, waarbij de oppervlakte aan opslag niet meer mag bedragen dan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig is;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a herbouw mag alleen gebeuren ter plaatse van de bestaande woning;
- b de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d de bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd;
- c de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e de afstand tot enig punt van de woning mag maximaal 25 meter bedragen.

4.2.3 gezamenlijke oppervlakte van woningen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

De gezamenlijke oppervlakte van woningen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen binnen het bouwvlak mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' is aangegeven.

4.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1 erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1 erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 - 2 de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- c de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 meter bedragen;
- e de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 gebruik als theetuin

Een theetuin is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan in de vorm van horeca, categorie 1, waarbij:

- a de oppervlakte van de ruimte voor de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- b de activiteit moet worden uitgeoefend door de ondernemer van de bijbehorende hoofdactiviteit;
- c een zelfstandige vorm van horeca niet is toegestaan.

4.3.2 bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a de accommodatie deel uitmaakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaappleaatsen zijn toegestaan;
- b de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat;
- c op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

4.3.3 aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

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

4.3.4 Waterberging

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, tenzij is aangetoond dat:

- a bij de nieuwbouw aan de Hoofdstraat minimaal 29,6 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 370 m²;
- b bij de nieuwbouw aan de Westelijke Oude Aaltenseweg minimaal 10,4 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 130 m²;
- c een toename van verhard oppervlak, bovenop de genoemde oppervlaktes bij lid a en b, moet gecompenseerd worden waarbij 0,08 m³ infiltratievoorziening per toegenomen vierkante meter verhard oppervlak moet worden gerealiseerd;
- d de hemelwaterinfiltratievoorzieningen uit lid a, b en c dienen in stand gehouden te worden.

4.3.5 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt dat de bodem gesaneerd moet worden zoals is geconcludeerd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld' zoals bijgevoegd als bijlage 3 van deze regels zodat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, voordat gebouwen gebouwd mogen worden.

4.3.6 Voorwaardelijke verplichting binnenwaarde geluid

Ten aanzien van het bouwen van woningen geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek overlegd moet worden waarin wordt aangetoond dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB behaald worden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf 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% bedraagt 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 geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

4.4.2 afwijken voor een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 voor het toestaan van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw mits dit gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de bijbehorende woning.

Artikel 5 Waarde - Archeologische Verwachting 1

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 is dan 80 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b 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;
- c de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of;
- d de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of;
- e de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;

- f 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;
- g 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.

5.2.2 advies archeologisch deskundige
 Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 lid 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 5.2.1 lid b dienen te worden gesteld.

5.2.3 uitzondering bouwregels
 Het bepaalde onder artikel 5.2.1 lid 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.

5.3 **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.

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

5.4.1 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 80 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 80 cm onder het bestaande maaiveld;
- b 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;
- c voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e 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;
- f 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.

5.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 5.4.1 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.

5.4.4 voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk 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 5.4.1 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 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;
- b de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 *Bestaand bebouwingspercentage*

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

7.2 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
- b de verticale diepte kelders en andere ondergrondse bouwwerken is maximaal 3,5 meter;
- c ondergronds bouwen is niet toegestaan onder recreatieverblijven.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Verboden gebruik*

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;

- h het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;
- j het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- k het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- l het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

8.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a Indien wijziging in de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de op dat moment meest actuele CROW-parkeerkencijfers;
- b Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a indien:
 - 1 het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - 2 of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

8.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming is slechts toegestaan:

- a indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels;
- b zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen de bijlage van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.

8.4 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming is slechts toegestaan:

- a indien de landschappelijke inpassing en erfinrichting van de gronden in dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels;
- b zolang de landschappelijke inpassing en erfinrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen de bijlage van de planregels, duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

9.1.1 afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m. Een afwijking van de hoogte van wieken van grootschalige windmolens kan pas worden verleend indien is aangetoond dat het functioneren van de radarinstallaties niet in onevenredige mate wordt verstoord.

9.1.2 gebouwen voor nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- a de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- c de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

9.1.3 woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het splitsen van een bestaande woning ten behoeve van een tweede zelfstandige woning. Er kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat de af te splitsen woning:

- a voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld aan een verblijfsobject in de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;
- b het verblijfsobject voor de vaststelling van het bestemmingsplan is geregistreerd als een verblijfsobject in de basisregistratie gebouwen;
- c niet ten koste gaat van woningbouwcontingent.

9.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 9.1 is slechts toegestaan, onder de aanvullende voorwaarden dat:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad;
- c de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen zijn.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijziging

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

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

10.2 Wijzigingszone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingszone - wijzigingsgebied' twee bouwvlakken opnemen ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. De wijziging wordt toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a het bouwplan niet in strijd is met ruimtelijk beleid, waaronder het beleid ten aanzien van woningbouw;
- b op een andere locatie vrijkomende agrarische bebouwing is gesloopt, waarbij:
 - 1 750 m² te slopen agrarische bebouwing benodigd is voor de eerste woning;
 - 2 1.000 m² te slopen agrarische bebouwing benodigd is voor de tweede woning;
- c voldaan wordt aan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
- d de goothoogte en bouwhoogte van de woningen maximaal 6,5 meter en 9,5 meter bedragen;
- e het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- f er in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- g de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- h uit onderzoek blijkt dat er verdere geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

11.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

11.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 *Overgangsrecht gebruik*

11.2.1 algemeen

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

11.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 3 Varselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 3 Varsseveld'.