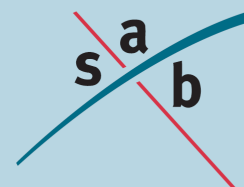


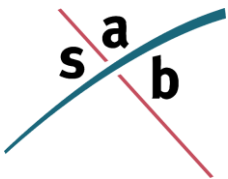
Bestemmingsplan

# Munninghofflaan e.o., 2012

Gemeente Renkum

Datum: 4 september 2012  
Projectnummer: 110849  
ID: NL.IMRO.0274.bp0130ob-va02





SAB  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem  
tel: 026 - 357 69 11  
fax: 026 - 357 66 11

# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie hoge verwachting	13
Artikel 7	Waarde - Archeologie middelhoge verwachting	17
Artikel 8	Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen	20
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	24
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan 'Munninghofflaan e.o, 2012' van de gemeente Renkum.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0130ob-va02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 de verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0274.bp0130ob-va02.
- 1.4 aanbouw:**  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.5 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.
- 1.6 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aan-huis-verbonden beroep:**  
een dienstverlenend beroep dat, in of bij een woning, door een bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, waarbij dit is toegestaan tot een maximum vloeroppervlak van 40% van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen (met dien verstande dat vloeroppervlak voor het wonen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen minimaal 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen), en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, maatschappelijk, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep. Dit zijn in ieder geval de volgende beroepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, therapeut, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening, internetbedrijf in het bouwen van websites en logopedie. Ook wordt hieronder verstaan een kapper, schoonheidssalon, hondentrim-salon, pedicure en kinderopvang en het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede (detail)handel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis. Detailhandel is bij een aan-huis-verbonden beroep niet toegestaan, behoudens zeer beperkte verkoop van artikelen die verband houden met de activiteiten.

- 1.8 afwijking/afwijken:**  
een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.9 andere werken:**  
werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.
- 1.10 archeologische waarden:**  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden (archeologische relictten).
- 1.11 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bebouwingspercentage:**  
een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het deel van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd tenzij in de regels anders is bepaald.
- 1.13 bestaand bouwwerk:**  
een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.
- 1.14 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 bijgebouw:**  
een (niet voor bewoning bestemd) op zichzelf staand, dat wil zeggen van buiten bereikbaar via een eigen ingang, aangebouwd dan wel vrijstaand gebouw, dat niet in directe verbinding staat, via een deur of andere open verbinding, met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.17 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.
- 1.18 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.20 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.21 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.22 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.
- 1.23 carport:**  
een overkapping bedoeld als staanplaats, stalling voor één of meerdere auto's of andere motorvoertuigen.
- 1.24 erf- of terreinafscheiding:**  
een gebouwde voorziening van enig materiaal bedoeld om een perceel of erf, of een deel daarvan af te scheiden, zoals een (tuin)muur en een (tuin)hek. Een erf- of terreinafscheiding hoeft dus in principe niet alleen geplaatst te zijn op een perceelsgrens om als zodanig te worden opgevat. Is een afscheiding bijvoorbeeld geplaatst in het midden van een tuin dan wordt deze ook beschouwd als een erf- of terreinafscheiding. Onder een erf- of terreinafscheiding wordt verder ook verstaan een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk wordt daarentegen niet beschouwd als een gebouwde erf- of terreinafscheiding.
- 1.25 erkend archeoloog:**  
een door burgemeester en wethouders als zodanig aangewezen archeoloog die voldoet aan de door en krachtens de Monumentenwet gestelde kwalificaties en eisen (archeologische deskundige).
- 1.26 evenement:**  
een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een herdenkingsplechtigheid, braderie, feest, concert, theater, (muziek) voorstelling, show, bioscoopvoorstelling, bijeenkomst, tentoonstelling, (week)markt, thematische markt, snuffelmarkt, (sport)manifestaties of optocht, niet zijnde een betoging. Dit is inclusief en ten dienste van het evenement benodigde, horeca, sanitaire voorzieningen, muziek en detailhandel.
- 1.27 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.28 gebruiken:**  
gebruiken, het doen gebruiken, in gebruik geven en het laten gebruiken.

- 1.29 geohydrologisch onderzoek (kennis over de bodemopbouw):**  
onderzoek naar grondwater en de bodemstructuur / aanwezige grondsoorten ter plaatse en 2 meter dieper dan het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden in de bodem reiken waarbij onderzocht dient te worden of er leemlagen/kleischotten in de bodem aanwezig zijn. Van belang is dat de bouw niet tot doorbreking of aantasting van leemlagen/kleischotten (hoe dun deze lagen eventueel ook zijn) zal leiden. Doorbreking of aantasting van deze leemlagen/kleischotten leidt namelijk tot het veranderen van de (schijn) grondwaterstand en grondwaterstromen waardoor grondwater niet meer naar de beken zal gaan maar dieper in de bodem zal infiltreren. Dit ondermijnt de ecologische kwaliteit van de beken.
- 1.30 groot evenement:**  
meerdaagse evenementen met een maximum van acht per jaar, waarvan maximaal drie maal per jaar een kermis of circus, en met een maximum van tien aaneengesloten dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.
- 1.31 hogere grenswaarde:**  
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.
- 1.32 hoofdgebouw:**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Een hoofdgebouw kan verschillende bouwhoogtes hebben.
- 1.33 keermuur:**  
een walmuur ter vermindering van de overstort van grond of zand en dergelijke, en/of ter voorkoming van wateroverlast.
- 1.34 klein evenement:**  
een ééndaags evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder niet begrepen, dat niet of slechts in zeer ondergeschikte mate een commerciële doelstelling.
- 1.35 maatvoeringsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.
- 1.36 nadere eis:**  
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.37 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**  
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.



**1.38 nutsvoorziening:**

een voorziening uitsluiten of in hoofdzaak gericht op het openbaar nut, dat wil zeggen de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening (gas, elektriciteit, water en warmte), de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, geëmaalgebouwtjes, voorziening ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.40 overkapping:**

een vrijstaand dan wel aangebouwd bouwwerk met een gesloten dak op het erf van een (hoofd)gebouw of een standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het (hoofd)gebouw of de standplaats en dat minimaal twee geheel open wanden heeft en dat maximaal twee, al dan niet tot de constructie zelf behorende, wanden heeft, zoals een carport of luifel.

**1.41 peil:**

- a voor een hoofdgebouw:
  - 52,20 meter boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.).
- b voor bijgebouwen:
  - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van de hoofdtoegang van het bijgebouw bij voltooiing van de bouw;
- c voor een bouwwerk waarbij geen sprake is van een toegang:
  - het gemiddelde afgewerkte maaiveld ter plaatse van dat bouwwerk;
- d voor erfafscheidingen, terreinafscheidingen, tuinhekken, (tuin)muren en keermuren:
  - het afgewerkte terrein ter plaatse van elk gedeelte van dat bouwwerk (de voet van de erfafscheiding of terreinafscheiding enz., gemeten aan de laagste zijde).

**1.42 prostitutie:**

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

**1.43 seksinrichting:**

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

**1.44 sekswinkel:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren (plegen te) worden verkocht of verhuurd.

- 1.45 straatmeubilair:**  
naast hetgeen hieronder wordt verstaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en (draagconstructies van) reclame.
- 1.46 terras:**  
een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.
- 1.47 voorkeursgrenswaarde:**  
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.
- 1.48 woning/wooneenheid:**  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.49 woonhuis:**  
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.3 de inhoud van een bouwwerk:**  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.4 de 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 aanvullende regels voor de goothoogte van een bouwwerk:**  
bij de vaststelling van de goothoogte worden goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.
- 2.6 aanvullende regels voor de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**  
bij de vaststelling van de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder buitenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren wordt de verticale projectie van het gehele bouwwerk, op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk gemeten.
- 2.7 aanvullende regels voor de oppervlakte van een ondergronds bouwwerk:**  
bij de vaststelling van de oppervlakte van een gebouw die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld / onder de grond is gelegen wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, (bovenwaarts) geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw.
- 2.8 aanvullende regels voor de oppervlakte en bebouwingspercentage van een ondergronds bouwwerk buiten een bovengronds bouwwerk:**  
bij de berekening van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken (gebouwen) mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.
- 2.9 ondergrondse diepte:**  
vanaf het aanliggende oorspronkelijke maaiveld tot aan het diepste punt in de (onder)grond / bodem van de ingreep/bouwwerk, verticaal gemeten;
- 2.10 algemene aanvullende regels voor de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk:**  
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, erkers, balkons, bordessen, trappen, traphekken, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen (voortuinen), erven en terreinen;  
met de daarbij behorende:
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- d paden;
- e andere werken;  
met daaraan ondergeschikt:
- f parkeervoorzieningen.

#### 3.2 *bouwregels*

##### 3.2.1 gebouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

##### 3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (eventueel gebouwd op een keermuur) en keermuren mag maximaal 1 meter bedragen;
- b de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande:
  - 1 dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 30% van de oppervlakte van de gronden met deze bestemming mag bedragen, en;
  - 2 dat overkappingen en carports niet zijn toegestaan.

#### 3.3 *afwijken van de bouwregels*

##### 3.3.1 afwijkingen

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (eventueel gebouwd op een keermuur) maximaal 2 meter mag bedragen (inclusief de eventuele keermuur), waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b het bepaalde in lid 3.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

##### 3.3.2 afwegingskader

De in lid 3.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;

f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden;
  - b voet- en rijwielpaden;
  - c pleinen;
  - d parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e groenvoorzieningen;
  - f straatmeubilair;
  - g nutsvoorzieningen;
  - h waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
  - i speelvoorzieningen;
  - j terrassen, voor zover hierdoor de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming niet wordt aangetast;
  - k kleine evenementen;
- met de daarbij behorende:
- l bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - m andere werken.

### **4.2 bouwregels**

#### **4.2.1 gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer (zoalsabri's), wegverkeer of openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij de maximale oppervlakte van een gebouw 25 m<sup>2</sup> mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

#### **4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat carports en overkappingen ten behoeve van het stallen van auto's niet zijn toegestaan.

### **4.3 nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de verkeersveiligheid;
- b de sociale veiligheid;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

### **4.4 afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.4.1 afwijkingen**

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat delen van deze gronden, welke aansluiten bij woningen, gebruikt mogen worden als tuin, met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 1 meter, bij die woningen;
- b het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter.

#### 4.4.2 afwegingskader

De in lid 4.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
  - b aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c tuinen en erven;
  - d waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
  - e parkeerplaatsen;
  - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - g andere werken.

### 5.2 *bouwregels*

#### 5.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a binnen een bouwvlak is een hoofdgebouw met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- b als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d het aantal woningen per bouwvlak bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- f de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 5.2.2 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (eventueel gebouwd op een keermuur), mag maximaal 2 meter bedragen (inclusief de eventuele keermuur), waarbij de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,20 meter mag bedragen;
- b de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;

- c de bouwhoogte van trappen, trappenhuizen met bijbehorende galerij met balkonhekken mag maximaal 10 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde overkappingen, erf- en terreinafscheidingen, keermuren en vlaggenmasten) buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak, mag bedragen met een maximum van 160 m<sup>2</sup>.

### **5.3 nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 afwijken van de bouwregels**

#### 5.4.1 afwijkingen

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c en toestaan dat een hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het (weg- en/of spoor-)verkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

#### 5.4.2 afwegingskader

De in lid 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.5 specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting**

### **6.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende hoge archeologische waarden.

## **6.2 bouwregels**

- 6.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'  
In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.
- 6.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen  
Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 6.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
- de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
  - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
  - de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

## **6.3 afwijken van de bouwregels**

- 6.3.1 afwijkingen  
Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.
- 6.3.2 afwegingskader  
Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kan bevoegd gezag één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
- de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;
  - de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
  - de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.



- 6.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek  
Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Bevoegd gezag kan daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

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

- 6.4.1 verbod  
Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 200 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:
- a het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
  - b het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
  - c het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
  - d het verlagen van het grondwaterpeil;
  - e het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
  - f het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - g het omzetten van grasland in bouwland;
  - h het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
  - i het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - j alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

- 6.4.2 uitzondering verbod  
Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:
- a welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 6.3 noodzakelijk is;
  - b welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
  - c die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- d die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van bevoegd gezag vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;
- e die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 6.4.3 verlening

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van bevoegd gezag, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog.

#### 6.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Bevoegd gezag kan daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 6.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 6.5 **wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
  - 1 de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;
  - 2 de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;
- b de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;
- c de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 6.2 en lid 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 6.5 onder b.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie middelhoge verwachting

### 7.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, veiligstelling en herstel van de op en in deze gronden verwachte en reeds bekende archeologische waarden.

### 7.2 *bouwregels*

#### 7.2.1 bouwen ten behoeve van bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van archeologisch onderzoek en de bescherming, de veiligstelling en het herstel van archeologische waarden.

#### 7.2.2 bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in lid 7.2.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk tot een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>;
- b vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) en de situering gelijk blijft of kleiner wordt;
- c vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte (bovengronds en/of ondergronds) tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid buiten de bestaande situering dan wel waarbij de situering tot maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt veranderd;
- d de bouw of een uitbreiding van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> waarbij de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van maximaal 0,30 meter en waarbij geen heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### 7.3 *afwijken van de bouwregels*

#### 7.3.1 afwijkingen

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van burgemeester en wethouders, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld.

#### 7.3.2 afwegingskader

Indien uit ingesteld archeologisch onderzoek/rapport of naar oordeel van een erkend archeoloog blijkt dat de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden zullen worden verstoord, kan bevoegd gezag één of meerdere van de volgende regels/voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of bijbehorende werkzaamheden, in de bodem kunnen worden behouden;

- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;
- d de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

#### 7.3.3 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Bevoegd gezag kan daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 7.3.2, aan de omgevingsvergunning verbinden.

### **7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 7.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een oppervlakte betreffen van 500 m<sup>2</sup> of meer en een ondergrondse diepte hebben van meer dan 0,30 meter:

- a het afgraven van gronden, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
- c het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- d het verlagen van het grondwaterpeil;
- e het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g het omzetten van grasland in bouwland;
- h het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
- i het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- j alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

#### 7.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 7.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 7.3 noodzakelijk is;
- b welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

- c die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergrondse diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van bevoegd gezag vaststaat dat het vervangende bouwwerk de archeologische waarden van het gebied niet aantast;
- e die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 7.4.3 verlening

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien door de uitvoering, op basis van ingesteld archeologisch onderzoek of op basis van een oordeel van een erkend archeoloog, naar oordeel van bevoegd gezag, geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt of kan plaatsvinden van de archeologische waarden van de gronden waarop gebouwd gaat worden, dan wel dat de archeologische waarden anderszins veilig worden gesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in ieder geval de volgende regels/voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden, ondanks het bouwen en/of aanleggen, in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders en het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een erkend archeoloog;

#### 7.4.4 uitzondering archeologisch onderzoek

Het overleggen van een archeologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Bevoegd gezag kan daarbij echter wel regels/voorwaarden, als bedoeld in lid 7.4.3, aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verbinden.

### 7.5 **wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat:
  - 1 de archeologische waarden van de gronden niet meer behoudenswaardig zijn of niet (meer) aanwezig zijn;
  - 2 de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld;
- b de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek of uit nader verkregen archeologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft;

- c de oppervlaktes en/of ondergrondse dieptes als genoemd in lid 7.2 en lid 7.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van archeologisch onderzoek of van nader verkregen archeologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 7.5 onder b.

## **Artikel 8 Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen**

### **8.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden verwachte en reeds bekende geohydrologische situatie waaronder de (scheefgestelde) kleischotten/leemlagen (dit zijn niet-waterdoorlatende lagen), grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken en (schijn) grondwaterstanden.

### **8.2 bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd indien het betreft de bouw van of een uitbreiding van een (deels) ondergronds bouwwerk waarbij de bouwwerkzaamheden en de bijbehorende grondwerkzaamheden (graafwerk- en bouwwerkzaamheden) voor dat bouwwerk een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter en/of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden.

### **8.3 afwijken van de bouwregels**

#### **8.3.1 afwijkingen**

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### **8.3.2 uitzondering geohydrologisch onderzoek**

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van bevoegd gezag de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

## **8.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 8.4.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van de andere bestemmingen, de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren indien deze een ondergrondse diepte hebben van meer dan 1,5 meter:

- a het afgraven van gronden / de bodem, waaronder ook begrepen het verwijderen van bestaande funderingen;
- b het doorbreken of aantasten van aanwezige leemlagen;
- c het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder begrepen woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen van gronden;
- d het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, beken en andere wateren;
- e het verlagen van het grondwaterpeil;
- f het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- g het aanleggen van nieuwe en/of uitbreiden van bestaande van (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h het omzetten van grasland in bouwland;
- i het aanbrengen van diepwortelende beplanting, zoals bomen, bos en boomgaarden, alsmede het verwijderen van stobben;
- j het uitvoeren van hei- en/of boorwerkzaamheden en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem, waaronder de aanleg van waterpompen;
- k alle overige werkzaamheden die de geohydrologische situatie van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik.

### 8.4.2 uitzondering verbod

Het in lid 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op andere werken en/of werkzaamheden:

- a welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning, omgevingsvergunning, ontgrondingsvergunning of bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in lid 8.3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is dus niet nodig als voor dezelfde werkzaamheden al een omgevingsvergunning met een afwijking als bedoeld in 8.3 noodzakelijk is;
- b welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c die behoren tot het normale onderhoud en beheer van gronden, met inbegrip van het vervangen van ondergrondse kabels en leidingen indien de ondergronds diepte en situering niet wordt gewijzigd en met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d die betrekking hebben op het slopen van de fundering van een bouwwerk indien naar oordeel van bevoegd gezag vaststaat dat het andere werk en/of de werkzaamheid de geohydrologische situatie van het gebied niet aantast;

e die ten dienste van geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd onder de voorwaarde dat klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

#### 8.4.3 verlening

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen worden verleend indien, op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie van de bodem afdoende is vastgesteld en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de uitvoering van de werkzaamheden niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen niet worden aangetast en de (schijn) grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

Teneinde dit te bereiken kunnen burgemeester en wethouders aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden regels/voorwaarden verbinden ter bescherming en behoud van de geohydrologische situatie ter plaatse.

#### 8.4.4 uitzondering geohydrologisch onderzoek

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de werkzaamheden geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van de werkzaamheden, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de werkzaamheden niet tot verstoring leiden van de geohydrologische situatie van de bodem.

### 8.5 *wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat:
  - 1 de geohydrologische situatie van de bodem niet meer behoudenswaardig is of niet (meer) aanwezig is;
  - 2 de wel aanwezige geohydrologische situatie in voldoende mate is veiliggesteld;
- b de bestemming 'Waarde - Beschermingszone niet-waterdoorlatende lagen en grondwaterstromen' toe te kennen aan gronden indien uit geohydrologisch onderzoek of uit nader verkregen geohydrologische kennis blijkt dat de begrenzing van deze bestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige geohydrologische situatie, aanpassing behoeft;
- c de ondergrondse dieptes als genoemd in lid 8.2 en lid 8.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van geohydrologisch onderzoek of van nader verkregen geohydrologische kennis wenselijk is. Dit kan ook in combinatie met het bepaalde in lid 8.5 onder b.



### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling**

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

#### **Artikel 10 Algemene bouwregels**

##### **10.1 ondergronds bouwen**

###### **10.1.1 verbod ondergronds bouwen**

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is het verboden om bouwwerken te bouwen met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter (d.w.z. de verticale diepte onder maaiveld).

###### **10.1.2 afwijkingen**

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 en toestaan dat wordt gebouwd met een ondergrondse diepte van meer dan 5 meter overeenkomstig de te plaatste geldende bouwregels van de andere bestemmingen, indien op basis van ingesteld geohydrologisch onderzoek, naar oordeel van burgemeester en wethouders, de geohydrologische situatie ter plaatse door het bouwplan met bijbehorende activiteiten niet wordt aangetast. Dat wil zeggen dat geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken, beschadigd / aangetast of dat deze niet aanwezig zijn, de bestaande grondwaterstromen ten behoeve van de toestroming van grondwater naar de beken niet wordt aangetast en de (schijn)grondwaterstand niet wordt aangetast. Overigens moeten door het geologisch onderzoek eventueel geconstateerde en doorbroken klei- of leemlagen in boorgaten na afronding het onderzoek hersteld worden.

###### **10.1.3 uitzondering geohydrologisch onderzoek**

Het overleggen van een geohydrologisch onderzoek/rapport is niet nodig indien naar het oordeel van bevoegd gezag de bestaande geohydrologische situatie van de bodem in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waaronder het gegeven dat bij de bouwactiviteiten geen leemlagen/kleischotten worden doorbroken of aangetast en de kennis dat ter plaatse, tot net voorbij de diepte van het bouwplan, geen kleischotten/leemlagen aanwezig zijn, en dat daarmee afdoende is vastgesteld dat de bouw niet tot verstoring leidt van de geohydrologische situatie van de bodem.

#### **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

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

- a een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b een gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- c een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- d een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen en keermuren, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en het de bouw betreft van luifels, uitgebouwde toegangsportalen, balkons, galerijen, erkers, trappenhuisen, trappen, liftschachten en soortgelijke aanbouwen en bouwwerken;
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  - 1 de oppervlakte van de vergroting maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g de bestemmingsbepalingen en toestaan dat maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak mag worden gebouwd en tot een maximum oppervlak van 6 m<sup>2</sup>, mits:
  - 1 dit passend is in het bestaande bebouwingsbeeld van de omgevende bebouwing, en;
  - 2 de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad, en;
  - 3 de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
- h de bestemmingsbepalingen en toestaan dat ten behoeve van bouwprojecten, renovatieprojecten dan wel voor onderhoud tijdelijk, tot maximaal een één jaar, bouwketen, bouwmaterieel, bouwmaterialen en dergelijke geplaatst worden op niet daartoe bestemde locaties, mits:
  - 1 de verkeersveiligheid en de hulpverlening niet onevenredig worden geschaad, en;
  - 2 de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt, en;
  - 3 bomen niet direct dan wel indirect worden beschadigd.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### **13.1 overgangsrecht bouwwerken**

##### 13.1.1 overgangsrecht

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

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

##### 13.1.2 afwijking

Bevoegd gezag kan eenmalig in afwijken van het bepaalde in lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.

##### 13.1.3 uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **13.2 overgangsrecht gebruik**

##### 13.2.1 overgangsrecht

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

##### 13.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

##### 13.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

##### 13.2.4 uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan  
'Munninghofflaan e.o, 2012'.