

Gemeente Westervoort, Bestemmingsplan De Schans

Regels

met correctie ten gevolge van partiële herziening
bestemmingsplan Heegsche Bouwing
en bestemmingsplan Wonen achter de dijk

Inhoud

1. Inleidende regels.....	4
<i>Artikel 1</i> <i>Begrippen</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 2</i> <i>Wijze van meten</i>	<i>13</i>
2. Bestemmingsregels	15
<i>Artikel 3</i> <i>Agrarisch - Met landschaps- en cultuurhistorische waarden</i>	<i>15</i>
<i>Artikel 4</i> <i>Groen</i>	<i>17</i>
<i>Artikel 5</i> <i>Groen – Cultuurhistorisch landschapspark</i>	<i>19</i>
<i>Artikel 6</i> <i>Tuin</i>	<i>22</i>
<i>Artikel 7</i> <i>Verkeer - Verblijfsgebied</i>	<i>25</i>
<i>Artikel 8</i> <i>Verkeer – Voet- en/of fietspad</i>	<i>26</i>
<i>Artikel 9</i> <i>Water</i>	<i>27</i>
<i>Artikel 10</i> <i>Wonen</i>	<i>29</i>
<i>Artikel 11</i> <i>Woongebied - 1</i>	<i>34</i>
<i>Artikel 12</i> <i>Woongebied - 2</i>	<i>38</i>
<i>Artikel 13</i> <i>Woongebied - 3</i>	<i>40</i>
<i>Artikel 14</i> <i>Woongebied - 4</i>	<i>43</i>
<i>Artikel 15</i> <i>Waterstaat - Waterkering</i>	<i>46</i>
3. Algemene regels	48
<i>Artikel 16</i> <i>Anti-dubbeltelbepaling</i>	<i>48</i>
<i>Artikel 17</i> <i>Algemene bouwregels</i>	<i>49</i>
<i>Artikel 18</i> <i>Algemene gebruiksregels</i>	<i>50</i>
<i>Artikel 19</i> <i>Algemene ontheffingsregels</i>	<i>53</i>
<i>Artikel 20</i> <i>Algemene wijzigingsregels</i>	<i>54</i>
<i>Artikel 21</i> <i>Algemene procedureregels</i>	<i>55</i>
<i>Artikel 21</i> <i>Algemene procedureregels</i>	<i>55</i>
<i>Artikel 22</i> <i>Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening</i>	<i>56</i>
4. Overgangs- en slotregels.....	57
<i>Artikel 23</i> <i>Overgangsrecht gebruik</i>	<i>57</i>
<i>Artikel 24</i> <i>Overgangsrecht bouwwerken</i>	<i>58</i>
<i>Artikel 25</i> <i>Slotregel</i>	<i>59</i>
5. Verbeelding	60

Is vervangen door
Artikel 4
Woongebied - 2 van
de partiële
herziening
bestemmingsplan
Wonen achter de
dijk

Is vervangen door
Artikel 4
Woongebied - 3 van
de partiële
herziening
bestemmingsplan
Heegsche Bouwing

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan De Schans van de gemeente Westervoort.

1.2 bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0293.BPSchans2009001-0001 met de bijbehorende regels en bijlage

1.3 aaneengesloten woning

Een woning die deel uitmaakt van een blok van aaneengebouwde woningen.

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 wat betreft bouwvolume 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-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.8 aan-huis-verbonden bedrijf

Een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.9 aanlegvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.10 afhankelijke woonruimte:

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 afstand

Ruimte tussen twee punten.

1.12 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.13 ander werk:

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.14 antenne-installatie

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

1.15 archeologisch onderzoek:

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een bedrijf of instelling beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.16 archeologische waarden:

De aan een gebied toegekende archeologische waarden in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid en activiteiten uit het verleden.

1.18 archeoloog:

Academisch geschoold archeoloog, lid van de Beroepsvereniging en als deskundige optredend voor het college van burgemeester en wethouders.

1.17 bebouwing

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

1.19 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.20 bestaand

Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.21 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat wat betreft bouwvolume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 bijzondere woonvorm:

Woonvorm, dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevendenden, met inbegrip van daarmee samenhangende en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen.

1.25 blinde gevel:

Gevelwand met minder dan 10 % aan raampartijen dan wel andere gevelopeningen.

1.26 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.

1.27 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw.

1.29 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.30 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 cultuurhistorische waarde

Belang in geschiedkundig opzicht, o.a. met betrekking tot het ontstaan van het gebied.

1.34 detailhandel

Het direct bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden aan de consument, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.36 dwarskap

Een kap met de nokrichting haaks op de weg.

1.37 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.38 erf:

De grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij 1 hoofdgebouw.

1.39 erotisch getinte vermaakfunctie

Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van (porno-)erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.40 escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.41 extensieve (dag)recreatie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen.

1.42 gebouw

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

1.43 gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.44 gestapelde woning:

Een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld gewaarborgd is.

1.45 gevellijn

De lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing.

1.46 halfvrijstaande woning:

Een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen.

1.47 hoofdgebouw

Een gebouw dat gelet op de bestemming, door zijn aard, ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.48 horeca:

Een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.49 Kwaliteitshandboek

Kwaliteitshandboek De Schans Westervoort, Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten, 290/AM/FM/LH/EB, P05931, d.d. 15 oktober 2007.

1.50 kap

Bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie uit tenminste één hellend dakvlak bestaat.

1.51 kantoor en/of praktijkruimte

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.52 landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.53 langskap:

Een kap met de nokrichting parallel aan de weg.

1.54 maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen

1.55 mantelzorg:

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

1.56 monument:

Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd monument en is ingeschreven in het landelijk register.

1.57 nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.58 natuurwaarde

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

1.59 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.

1.60 nutsvoorziening

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

1.61 oorspronkelijke achtergevel

De achtergevel van de woning zoals deze in het verleden is opgeleverd, zonder uitbreidingen die eventueel hebben plaatsgevonden, tijdens of na de bouw.

1.62 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

1.63 ontheffing

Een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.64 overkapping

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.65 patiowoning

Woning waarbij de binnenplaats (patio) aan alle zijden is omsloten door wanden.

1.66 peil

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.67 prostitutie

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

1.68 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit de vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte plaatsvinden.

1.69 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig of in een omvang

alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 sekswinkel

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

1.71 straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-) voorzieningen, zoals: verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame;

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50m³ en een hoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie, energievoorzieningen, brandkranen en (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.

1.72 talud:

Natuurlijke en kunstmatige glooiing van terreinen en van aardwerken.

1.73 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat wat betreft bouwvolume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.74 uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.75 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan De Schans, met tekeningnummer 06611Bp07_06865Ir08.

1.76 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.77 vrijstaande woning

Een woning die niet met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels in de zijdelingse perceelsgrens staan.

1.78 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.79 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.80 zorgenheid

Een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

c. 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.

d. De inhoud van een bouwwerk

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

e. De bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; indien de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenne-installatie.

f. 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.

g. De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

h. De oppervlakte van een bouwwerk

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

i. De oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

j. De diepte van aanlegsteigers

De afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

- 2.2** Bij 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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt, tenzij de werking van deze regel uitdrukkelijk is uitgesloten.
- 2.3.** Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Met landschaps- en cultuurhistorische waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch - Met landschaps- en cultuurhistorische waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurontwikkeling;
- b. behoud en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. behoud en de bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- d. uitoefening van een agrarisch bedrijf; met bijbehorende andere bouwwerken, ontsluitings-, parkeer- groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte andere bouwwerken maximaal 2 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2 voor de bouw van een agrarisch hulpgebouw, mits:

- a. dit ter plaatse uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan 3,0 m bedraagt;
- d. de hoogte niet meer dan 5,0 m bedraagt;
- e. de afstand tot de perceelgrens tenminste 10,0 m bedraagt;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- g. geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- h. alvorens te beslissen omtrent de ontheffing wordt, door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de ontheffing archeologische waarden worden aangetast, en welke voorwaarden aan de ontheffing moeten worden gesteld.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1. Het is gelet op het behoud en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;

- c. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen daarvan;
- 3.4.2.** het is gelet op het behoud en de bescherming van archeologische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' de volgende andere werken uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- 3.4.3.** een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 en 3.4.2 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- 3.4.4.** geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 en 3.4.2 is nodig:
 - a. voor werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 - b. voor andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c. voor andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d. in het geval van lid 3.4.2, indien reeds met archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 3.4.5.** alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.4.2 . wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- 3.4.6.** aan de vergunning als bedoeld in lid 3.4.2 kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - c. voorzieningen van openbaar nut, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, wegen en paden, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
 - d. wandelpaden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - e. langzaamverkeersverbinding, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer';
 - f. voorzieningen van openbaar nut;
- met bijbehorende andere bouwwerken en verhardingen.

4.2 Bouwregels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut;
- b. de grondoppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 25 m²;
- c. goothoogte gebouwen maximaal 4,0 m;
- d. bouwhoogte gebouwen maximaal 6,0 m;
- e. bouwhoogte van andere bouwwerken, maximaal:

lichtmasten	6,0 m;
overige bouwwerken	3,0 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde beeld, de sociale veiligheid, de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Het in het plan beoogde beeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1. Het is gelet op het behoud en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
- b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen daarvan;

4.4.2. een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het

gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

- 4.4.3.** geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 is nodig voor:
- a. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 - b. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 5 Groen – Cultuurhistorisch landschapspark

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Groen – Cultuurhistorisch landschapspark aangewezen gronden zijn bestemd voor een cultuurhistorisch landschapspark, bestaande uit:

- a. behoud, herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. behoud en de bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
 - c. het beleefbaar maken en beschermen van het rijksmonument 'Fort Geldersoorth' en het gemeentelijk monument 'het hoofdinlaatwerk in het kader van de IJssellinie', waartoe in ieder geval behoren grondlichamen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondlichamen';
 - d. behoud, herstel en de versterking van natuurwaarden;
 - e. educatie met betrekking tot de onder a., b., c. en d. genoemde waarden en monumenten;
 - f. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - g. wandelpaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - h. nat-dras zone met fluctuerend waterpeil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - groen en water';
 - i. extensieve (dag)recreatie;
 - j. bruggen, duikers;
- met bijbehorende andere bouwwerken en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

5.2.2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van grondlichamen niet meer dan de aangegeven bouwhoogte;

5.2.3. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,0 m;

5.2.4. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

5.2.5. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde beeld, de sociale veiligheid en de bescherming van het park, de landschappelijke en cultuurhistorische en archeologische waarden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing.

Het in het plan beoogde beeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1. De bestaande A-watgang wordt ter plekke behouden dan wel elders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - groen en water' vervangen. Alvorens de bestaande A-watgang te vervangen vindt overleg plaats met de waterbeheerder.

5.5 Aanlegvergunning

5.5.1. Het is gelet op het behoud, herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen daarvan;

5.5.2. het is gelet op behoud en de bescherming van archeologische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen, waarbij de stobben worden verwijderd;

5.5.3. een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 en 5.5.2 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

5.5.4. geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 en 5.5.2 is nodig voor:

- a. werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;

- b. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- 5.5.5.** alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.5.2. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- 5.5.6.** aan de vergunning als bedoeld in lid 5.5.2 kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden;
- b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarden';
- c. erven;
- d. tuinen;
- e. bermen;
- f. toegangswegen en -paden tot de bijbehorende woning; met de daarbijbehorende andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

6.2.2. bouwhoogte van andere bouwwerken, maximaal:

- a. bouwwerken met een horizontale doorsnede van
niet meer dan 0,5 x 0,5 m, 6,0 m;
- b. pergola's 2,5 m;
- c. andere bouwwerken vóór (het verlengde van) de
voorgevel van het hoofdgebouw 1,0 m;
- d. andere bouwwerken achter (het verlengde van) de
voorgevel van het hoofdgebouw 2,0 m.

6.2.3. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m² voor zover het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Geen rapport hoeft te worden overlegd indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- b. reeds met archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.2.4. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet voor zover het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarden' dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Geen rapport hoeft te worden overlegd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 m onder maaiveld;

- 6.2.5.** in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

6.3 Aanlegvergunning

- 6.3.1.** Het is gelet op het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:
- a. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen daarvan;
- 6.3.2.** Het is gelet op het behoud en de bescherming van archeologische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarden' de volgende andere werken uit te voeren:
- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- 6.3.3.** een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 en 6.3.2 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- 6.3.4.** geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 en 6.3.2 is nodig:
- a. voor werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 - b. voor het aanleggen van de binnen de bestemming te realiseren verkeersontsluiting;

- c. voor andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - d. voor andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - e. in het geval het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden', indien reeds met archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 6.3.5.** alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6.3.2 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- 6.3.6.** aan de vergunning als bedoeld in lid 6.3.2 kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, bruggen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. een langzaamverkeersverbinding;
- c. parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; met bijbehorende andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen';
- b. de grondoppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 25 m²;
- c. goothoogte gebouwen maximaal 4,0 m;
- d. bouwhoogte gebouwen maximaal 6,0 m;
- e. bouwhoogte van wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 4,0 m;
- f. bouwhoogte van bruggen maximaal 8,0 m;
- g. bouwhoogte van overige andere bouwwerken maximaal 2,0 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld, de sociale veiligheid en de bescherming van de gebruikers van de verblijfsruimte nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Het in het plan beoogde beeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

Artikel 8 Verkeer – Voet- en/of fietspad

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Verkeer - Voet- en/of fietspad aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en/of fietspaden, met de daarbijbehorende bermen en andere bouwwerken, met uitzondering van lichtarmaturen.

8.2 Bouwregels

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 4,0 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en de versterking van de landschappelijke waarde;
- c. behoud en de bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en oeverstroken;

met bijbehorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, vlonders, dammen en/of duikers.

9.2 Bouwregels

9.2.1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

9.2.2. hoogte bouwwerken, anders dan voor de geleiding, maximaal:

- a. bruggen en viaducten 8,0 m;
- b. overige andere bouwwerken 4,0 m;

9.2.3. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

9.2.4. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

9.3 Aanlegvergunning

9.3.1. Het is gelet op het behoud en herstel van natuurwaarden en het behoud, herstel en de versterking van de landschappelijke waarde verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- b. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen daarvan;

9.3.2. het is gelet op het behoud en de bescherming van archeologische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepplougen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- 9.3.3.** een aanlegvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 en 9.3.2 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- 9.3.4.** geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 en 9.3.2 is nodig:
- a. voor werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 - b. voor andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c. voor andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - d. in het geval van lid 6.3.2, indien reeds met archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 9.3.5.** alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 9.3.2 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- 9.3.6.** aan de vergunning als bedoeld in lid 9.3.2 kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden
 - b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde –archeologische waarden;
 - c. aaneengesloten woningen, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of aaneengebouwd';
 - d. vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en de specifieke bouwaanduiding 'vrijstaand of aaneengebouwd';
 - e. aan-huis-gebonden beroepen,
- met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. aaneengesloten woningen worden in blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen gebouwd
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' bedraagt de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;

10.2.2. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt het volgende:

- a. de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande goothoogte, dakhelling en hoogte van de gebouwen mogen niet worden gewijzigd;
- b. de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande hoogten van andere bouwwerken mogen niet worden gewijzigd;
- c. bij gehele of gedeeltelijke herbouw en verbouw mag de architectonische/cultuurhistorische, planologische/landschappelijke waarde worden aangetast, indien aantoonbaar sprake is van onevenredigheid tussen de kosten en de gebruiksmogelijkheden van het gebouw;

10.2.3. bij woningen mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden opgericht, mits het bebouwd oppervlak niet meer bedraagt dan 40%, met een maximum van 75 m² van het erf;

10.2.4. naast het bepaalde in lid 10.2.3 mag ter plaatse van de 'maatvoeringsaanduiding maximum afwijkend grondoppervlak toegestaan' het betrokken gedeelte van een erf met ten hoogste de aangegeven oppervlakte met bijgebouwen worden bebouwd;

10.2.5. goothoogte van een aangebouwd bijgebouw en aan- en uitbouw maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;

10.2.6. goothoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 3,0 m;

10.2.7. bouwhoogte van andere bouwwerken, maximaal:

- a. erfafscheidingen 2,0m;
- b. overige andere bouwwerken 2,5 m;

10.2.8. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient voor het oprichten van een bouwwerk

groter dan 30 m² voor zover het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Geen rapport hoeft te worden overlegd indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- b. reeds met archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10.2.9. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient voor zover het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarden' een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Geen rapport hoeft te worden overlegd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

10.2.10. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op

- a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
- b. het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

10.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2:

- a. ten behoeve het bouwen van een aan de woning gebouwde praktijkruimte met een maximale grondoppervlakte van in totaal 60 m², waarbij geldt, dat:
 1. de praktijkruimte bestaat uit maximaal één bouwlaag;
 2. het bepaalde onder b4 van toepassing is.

- b. ten behoeve van een uitbouw buiten het bouwvlak van één bouwlaag ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep, dan wel vergroting van de maximum oppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de uitbouw ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken niet meer zal bedragen dan 135 m², mits de bebouwde oppervlakte niet meer zal bedragen dan 40% van het erf;
 - 2. indien het bepaalde in lid 10.2.4 van toepassing is, mag de grondoppervlakte van de praktijkruimte en uitbreidingen van woonruimte in totaal niet meer bedragen dan 135 m²;
 - 3. de grondoppervlak van de uitbouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep niet meer mag bedragen dan 60 m²;
 - 4. met betrekking tot de beroepsuitoefening aan huis geldt voorts, dat:
 - a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 - d. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - 5. geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- 10.4.2.** alvorens te beslissen omtrent de ontheffing wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de ontheffing archeologische waarden worden aangetast, en welke voorwaarden aan de ontheffing moeten worden gesteld;
- 10.4.3.** indien het bepaalde in lid 10.2.4 van toepassing is, zijn burgemeester en wethouders slechts bevoegd de ontheffing te verlenen, indien de vergroting van de maximum grondoppervlakte ten behoeve van praktijkruimte, bijgebouwen, uitbreidingen van woonruimte en andere bouwwerken, niet meer bedraagt dan 60 m², vermindert met de grondoppervlaktemaat ter plaatse van de 'maatvoeringsaanduiding maximum afwijkend grondoppervlak toegestaan';

10.5 Specifieke gebruiksregels

- 10.5.1.** Een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die wat betreft hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m² per perceel, mits:
 - a. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
 - b. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
 - c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;

- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - e. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
 - f. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - g. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- 10.5.2.** tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 18, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

10.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 jo. artikel 19 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf , mits:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- b. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- c. het bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- f. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- g. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- j. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

10.7 Aanlegvergunning

10.7.1. het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarden' de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- 10.7.2.** een aanlegvergunning als bedoeld in lid 10.7.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- 10.7.3.** geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 10.7.1 is nodig:
- voor werkzaamheden tot een maximale diepte van 40 cm;
 - voor andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - voor op andere werken die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet-ingrijpende betekenis zijn;
 - voor andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - in het geval het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden', indien reeds met archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- 10.7.4.** alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 10.7.1. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;
- 10.7.5.** aan de vergunning als bedoeld in lid 10.7.1 kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 11 Woongebied - 1

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Woongebied - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande en gestapelde woningen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen,
- d. waterpartijen en watergangen;
- e. gemeenschappelijk verblijfsgebied, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, ondergrondse afvalinzameling en speelvoorzieningen worden gerekend,
- f. met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

11.2. Bouwregels

11.2.1. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. het totaal aantal vrijstaande woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal twee, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. het totaal aantal gestapelde woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 24, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- e. de gestapelde woningen worden georiënteerd op zowel het park De Schans als op het noordelijk gelegen groengebied;
- f. de voorgevel van de woningen wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- g. de breedte van de vrijstaande woningen bedraagt maximaal 10 m;
- h. de breedte van het hoofdgebouw ten behoeve van de gestapelde woningen bedraagt maximaal 28 m, waarbij de gevelopbouw wordt onderbroken, waarbij een minimaal 5,0 m terugliggende bouwmassa ten behoeve van de entree, met een breedte van minimaal 4,0 m is toegestaan;
- i. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van de vrijstaande woningen is minimaal 3 m;
- j. het aantal bouwlagen van de vrijstaande woningen bedraagt maximaal 1 met een kapverdieping;
- k. de kapverdieping van de vrijstaande woningen heeft een dakhelling van minimaal 30 °;
- l. goothoogte van vrijstaande woningen maximaal 3,5 m;
- m. het aantal bouwlagen van de gestapelde woningen bedraagt maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- n. de woningen worden uitgevoerd met een dwarskap;
- o. goothoogte gestapelde woningen maximaal 7,0 m;
- p. bouwhoogte gestapelde woningen maximaal 9,0 m;
- q. de zijgevel aan de westzijde van de gestapelde woningen, te realiseren aan de dijk (de zijde grenzend aan de dijk) wordt uitgevoerd als blinde gevel;

Is aangevuld door
Artikel 5 Overige
regels van de
partiële herziening
bestemmingsplan
Heegsche Bouwing
met betrekking tot
het totaal aantal
woningen voor de
Schans.

- r. de gebouwde parkeervoorziening wordt (half)verdiept gelegen in het talud gebouwd, waarbij de toegang tot de parkeervoorziening buiten het bouwvlak gelegen mag zijn.
- 11.2.2.** aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend bij de vrijstaande woningen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt
 - 3. de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 3,0 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - b. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², tot maximaal 50% van het bouwperceel, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak;
 - c. goothoogte maximaal 3,0 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- 11.2.3.** erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van de gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- 11.2.4.** bouwhoogte van andere bouwwerken, maximaal:
 - a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1,0 m;
 - b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2,0 m;
 - c. overige andere bouwwerken 2,5 m.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op

- a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
 - b. het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
 - c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing,
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. De gewenste ruimtelijke inrichting en de stedenbouwkundige kwaliteit is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 11.2.1 onder q voor het uitvoeren van de gevel anders dan als blinde gevel, indien en voor zover aan de in het naast het plangebied gelegen natuurgebied te beschermen natuurwaarden geen onevenredig afbreuk wordt gedaan;

- b. lid 11.2.2 onder b voor het vergroten van het gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw tot 135 m², tot maximaal 50% van het bouwperceel, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak;
- 11.4.2.** ontheffing als bedoeld in lid 11.4.1 kan slechts worden verleend, mits:
 - a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

11.5 Specifieke gebruiksregels

- 11.5.1.** Ten behoeve van de vrijstaande woningen worden ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd;
- 11.5.2** onbebouwde grond ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' maakt deel uit van het omliggende park;
- 11.5.3** een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die wat betreft hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m² per perceel, mits:
 - a. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
 - b. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
 - c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - e. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
 - f. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - g. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- 11.5.4.** tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 18, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

11.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- 11.6.1.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 jo. artikel 18 ten behoeve van een bijzondere woonvorm, tot een maximum van 8 zorgeenheden, onder voorwaarde dat er een functionele en/of organisatorische relatie aanwezig is met de zorgeenheden binnen de bestemming Woongebied – III;
- 11.6.2.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 jo. artikel 18 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, mits:
 - a. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
 - b. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
 - c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
 - d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad

- e. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- f. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt. Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.
- g. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- j. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

Is vervangen door Artikel 4 Woongebied - 2 van de partiële herziening bestemmingsplan Wonen achter de dijk

~~Artikel 12 Woongebied - 2~~

~~12.1 Bestemmingsomschrijving~~

~~De op de verbeelding voor Woongebied - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:~~

- ~~a. vrijstaande woningen;~~
- ~~b. aan-huis-gebonden beroepen;~~
- ~~c. gemeenschappelijk verblijfsgebied, waartoe in ieder geval voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, ondergrondse afvalinzameling en speelvoorzieningen worden gerekend, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.~~

~~12.2 Bouwregels~~

~~12.2.1. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:~~

- ~~a. gebouwd binnen het bouwvlak;~~
- ~~b. het aantal vrijstaande woningen bedraagt maximaal 7;~~
- ~~c. diepte van de woningen maximaal 15 m;~~
- ~~d. bouwhoogte maximaal 9 m;~~
- ~~e. bouwlagen maximaal 1 en een kapverdieping;~~
- ~~f. de woningen worden uitgevoerd met een dwarskap;~~

~~12.2.2. bijgebouwen, aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:~~

- ~~a. per hoofdgebouw wordt één bijgebouw, aan- of uitbouw gerealiseerd;~~
- ~~b. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal 30 m²;~~
- ~~c. bijgebouw, aan- of uitbouw wordt haaks op dan wel parallel aan het hoofdgebouw gerealiseerd;~~
- ~~d. bouwlaag maximaal 1 plus kapverdieping;~~
- ~~e. bijgebouw, aan- en uitbouw wordt uitgevoerd met een kapverdieping;~~
- ~~f. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;~~

~~12.2.3. bouwhoogte van andere bouwwerken, maximaal:~~

- ~~a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1,0 m;~~
- ~~b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2,0 m;~~
- ~~c. overige andere bouwwerken 2,5 m.~~

~~12.3 Nadere eisen~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op~~

- ~~a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;~~
 - ~~b. het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;~~
 - ~~c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;~~
 - ~~d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.~~
- ~~De gewenste ruimtelijke inrichting en de stedenbouwkundige kwaliteit is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.~~

Is vervangen door Artikel 4 Woongebied - 2 van de partiële herziening bestemmingsplan Wonen achter de dijk

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1. Ten behoeve van de woningen worden ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.

12.4.2. Een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die wat betreft hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m² per perceel, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- b. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- e. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- f. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- g. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

12.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 jo. artikel 18 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- b. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad
- e. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- f. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt. Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.
- g. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- j. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

Is vervangen door Artikel 4 Woongebied - 3 van de partiële herziening bestemmingsplan Heegsche Bouwing

~~Artikel 13 – Woongebied – 3~~

~~13.1 Bestemmingsomschrijving~~

~~De op de verbeelding voor Woongebied - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:~~

- ~~a. aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';~~
- ~~b. bijzondere woonvormen bestaande uit zorgeenheden in de bestaande boerderij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';~~
- ~~c. gebouwde parkeervoorzieningen;~~
- ~~d. aan-huis-gebonden beroepen;~~
- ~~e. waterpartijen en watergangen;~~
- ~~f. gemeenschappelijk verblijfsgebied, waartoe in ieder geval voetpaden, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, ondergrondse afvalinzameling en speelvoorzieningen worden gerekend; met bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken, gemeenschappelijke tuinen en erven.~~

~~13.2 Bouwregels~~

~~13.2.1. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:~~

- ~~a. gebouwd binnen het bouwvlak;~~
- ~~b. het bepaalde in artikel 2 lid 2.2 is niet van toepassing;~~
- ~~c. het aantal woningen binnen de bestemming bedraagt maximaal 21;~~
- ~~d. de voorgevels van de woningen worden gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijnen;~~
- ~~e. goothoogte goten langskappen gericht op de bestemming groen maximaal 3,0 m;~~
- ~~f. overige goothoogte maximaal 5,0 m;~~
- ~~g. de kapverdieping heeft een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°~~
- ~~h. bouwhoogte maximaal 10 m;~~
- ~~i. kapverdieping van gebouwen in de vorm van een zadeldak;~~
- ~~j. dakkapellen zijn niet toegestaan;~~
- ~~k. overstekken mogen tot maximaal 2,0 m buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;~~

~~13.2.2. gebouwde parkeervoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:~~

- ~~a. gebouwd binnen het bouwvlak;~~
- ~~b. goothoogte maximaal 1,5 m;~~
- ~~c. kapverdieping van de gebouwen in de vorm van een zadeldak;~~
- ~~d. de kapverdieping heeft een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 45°;~~

~~13.2.3. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt het volgende:~~

- ~~a. de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande bouwvolumes, goothoogten, dakhellingen en hoogten van de gebouwen mogen niet worden gewijzigd;~~
- ~~b. de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande hoogten van andere bouwwerken mogen niet worden gewijzigd;~~

Is vervangen door Artikel 4 Woongebied - 3 van de partiële herziening bestemmingsplan Heegsche Bouwing

- c. bij gehele of gedeeltelijke herbouw en verbouw mag de architectonische/cultuurhistorische, planologische/landschappelijke waarde worden aangetast, indien aantoonbaar sprake is van onevenredigheid tussen de kosten, de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van het gebouw;

13.3.4. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;

13.3.5. bouwhoogte van andere bouwwerken, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend onder de overstekken 1,0 m;
- b. overige andere bouwwerken 2,5 m.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op

- a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
- b. het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing,

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. De gewenste ruimtelijke inrichting en de stedenbouwkundige kwaliteit is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.2.3 voor een uitbreiding tussen de twee bestaande hoofdmassa's met een maximum van 75 m², onder voorwaarde dat het karakteristiek van de gebouwen niet onevenredig wordt aangetast en de gemeentelijke welstandcommissie burgemeester en wethouders positief heeft geadviseerd over de uitbreiding.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1. De gronden buiten het bouwvlak worden ingericht als gemeenschappelijk erf;

13.5.2. een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die wat betreft hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen - mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m² per perceel, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- b. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- e. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- f. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- g. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;

Is vervangen door Artikel 4 Woongebied - 3 van de partiële herziening bestemmingsplan Heegsche Bouwing

13.5.3. tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 18, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

13.6 Ontheffing van de gebruikregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 jo. artikel 18 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- b. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- f. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt. Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.
- g. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- j. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

13.7 Wijzigingbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan wijzigen, door de op de kaart opgenomen bouwvlakken te verplaatsen, met dien verstande dat:

- a. de bestaande boerderij het beeldbepalende pand op het perceel blijft, waaraan de overige bebouwing ondergeschikt blijft en zorgvuldig om de bestaande boerderij wordt geplaatst;
- b. de positie van de bebouwing het orthogonale stelsel van het bestaande erf volgt;
- c. het gemeenschappelijke erf uit een centrale oprijlaan bestaat, waaraan de bebouwing is gesitueerd.

Artikel 14 Woongebied - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Woongebied - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en de versterking van de landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. behoud en de bescherming van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
- c. aaneengesloten woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- d. patiowoningen, ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'patiowoning';
- e. gebouwde parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. aan-huis-gebonden beroepen;
- g. een verkeersontsluiting,
met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, informatievoorzieningen, tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

14.4.1. Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het maximum aantal te realiseren aaneengesloten woningen bedraagt 14;
- c. het maximum aantal te realiseren patiowoningen bedraagt 6;
- d. het bepaalde in artikel 1.2, onder b. is niet van toepassing;
- e. goothoogte maximaal 6 m;
- f. bouwhoogte maximaal 9 m;
- g. bij de woningen worden geen aan- en uitbouwen gerealiseerd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden uitsluitend gebouwde parkeervoorzieningen gebouwd;

14.4.2. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het terrein ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dat gelet op de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

14.4.3. in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat aan de reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Is aangevuld door
Artikel 5 Overige
regels van de
partiële herziening
bestemmingsplan
Heegsche Bouwing
met betrekking tot
het totaal aantal
woningen voor de
Schans.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op

- a. het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting;
- b. het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van bebouwing.

De gewenste ruimtelijke inrichting en de stedenbouwkundige kwaliteit is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten, exclusief bijgebouwen, die wat betreft hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m² per perceel, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- b. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- e. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt;
- f. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- g. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

14.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 jo. artikel 18 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- b. de hoofdfunctie wonen in overwegende mate behouden blijft;
- c. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- f. er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvindt. Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.
- g. er sprake is van een aan wonen ondergeschikt gebruik;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- j. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat.

14.6 Aanlegvergunningen

14.6.1 Het is gelet op het behoud, herstel en de versterking van de landschaps- en cultuurhistorische waarden verboden zonder of in

afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen daarvan;

14.6.2 het is gelet op het behoud en de bescherming van archeologische waarden verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen, waarbij de stobben worden verwijderd;

14.6.3 een aanlegvergunning als bedoeld in lid 14.6.1 en 14.6.2 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het andere werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betrokken waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

14.6.4 geen aanlegvergunning als bedoeld in lid 14.6.1 en 14.6.2 is nodig voor:

- a. voor werkzaamheden ten behoeve van de binnen de bestemming te realiseren bebouwing;
- b. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

14.6.5 alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 14.6.2 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij een archeoloog met betrekking tot de vraag of door het verlenen van de vergunning de archeologische waarden in het gebied worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld;

14.6.6 aan de vergunning als bedoeld in lid 14.6.2 kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden gesteld:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeoloog.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

15.2 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming

15.3 Bouwregels

15.3.1. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 14.) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;

15.3.2. gebouwen mogen niet worden gebouwd;

15.3.3. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 15.3.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

15.5 Aanlegvergunning

15.5.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;

15.5.2. een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

15.5.3. een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;

15.5.4. geen aanlegvergunning is nodig voor:

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

3. Algemene regels

Artikel 16 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.

Is aangevuld door Artikel 5 Overige regels van de partiële herziening bestemmingsplan Heegsche Bouwing en Wonen achter de dijk met betrekking tot het totaal aantal woningen voor de Schans en het van toepassing verklaren van het bestemmingsplan Archeologie en Cultuurhistorie.

Artikel 17 Algemene bouwregels

- 17.1.** In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enig op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan;
- 17.2.** in die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet 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.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

- 18.1** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan:
- a. 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;
 - b. 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;
 - c. een gebruik van een aangebouwd of een vrijstaand bijgebouw, voor zover gelegen buiten een op een verbeelding aangegeven bestemmingsvlak met een woonbestemming, als (extra) woonruimte bij een woning of als zelfstandige woning;
 - d. een gebruik van gronden (en wateren) en de daarop voorkomende bouwwerken (inclusief voer- en vaartuigen) of delen daarvan voor de vestiging van een seksinrichting;
 - e. een gebruik van gronden voor straatprostitutie.
- 18.2** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om:
- a. Ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 18.1 onder c voor het bewonen van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw voor mantelzorg in combinatie met de noodzakelijke verbouw daarvan;
 - b. ontheffing te verlenen van het bepaalde in de bebouwingsregels van het plan voor het creëren van extra bouwmogelijkheden in de vorm van een aanbouw voor mantelzorg of een mantelzorgwoning, onder de volgende algemene voorwaarden:
 1. er is door het gemeentelijke WWZ-loket of een deskundige van het CIZ aangetoond dat deze ontheffing noodzakelijk is in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
 2. door de vestiging van extra woonruimte mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 3. er mag geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaan door extra verkeers- of parkeerdruk;
 4. er mag geen extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg worden gemaakt.
- 18.3** Een ontheffing zoals bedoeld in lid 18.2 onder a kan bovendien slechts worden verleend, mits:
- a. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen niet meer bedraagt dan maximaal 60 m²;
 - b. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op een afstand is gelegen van niet meer dan 20 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - c. er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen, die zonder ingrijpende verbouwingen, geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
 - d. de aanvrager ter toetsing van het bepaalde in lid 19.3 gelijktijdig met de indiening van de aanvraag om ontheffing ter beoordeling van de

gemeente een afzonderlijk bouwkundig rapport overlegt, waarin een overzicht gegeven wordt van:

1. de bestaande bouwkundige en gebruikssituatie;
2. de te treffen voorzieningen;
3. de nieuwe (inrichtings)situatie;
4. de situatie na de beëindiging van de mantelzorgsituatie.

18.4 Een ontheffing zoals bedoeld in lid 18.2 onder 2b kan bovendien slechts worden verleend, mits:

- a. de goothoogte van een aangebouwde uitbreiding van de woonruimte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,00 meter;
- b. de goothoogte van een mantelzorgwoning niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- c. de nokhoogte bij nieuwbouw maximaal 3/4 gedeelte van de (nok)hoogte van het hooggebouw bedraagt;
- d. de extra woonruimte binnen de geldende bijgebouwenregeling wordt ingepast;
- e. de totale oppervlakte van de uitbreiding of mantelzorgwoning niet meer bedraagt dan 60 m²;
- f. de uitbreiding of mantelzorgwoning niet tot gevolg hebben dat het bij het hoofdgebouw aansluitend terrein, dat voor bebouwing in aanmerking komt, voor meer dan 50% wordt bebouwd;

18.5 Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid bepalen dat de maat van 20 meter, zoals bedoeld lid 18.3 onder b, niet van toepassing is, indien handhaving van deze maat, mede gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, zou leiden tot een onbillijke verhouding tussen:

- a. enerzijds het belang dat op grond van die maat met de ruimtelijke relatie tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw wordt nagestreefd, en
- b. anderzijds de belangen die met de honorering van de aanvraag om ontheffing worden gediend;

18.6 Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid bepalen dat de voorwaarde van inpassing in de geldende bijgebouwenregeling, zoals bedoeld in lid 18.4 onder d, buiten toepassing blijft, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard ten opzichte van de aanvrager van de ontheffing in verhouding tot het met de handhaving van deze bepaling na te streven belang;

18.7 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 18.1 onder d voor de vestiging van een seksinrichting, onder voorwaarde dat:

- a. het geen raamprostitutie betreft;
- b. het aantal seksinrichtingen op het grondgebied (inclusief de wateren) van de gemeente Westervoort na het verlenen van de ontheffing niet meer bedraagt dan één;
- c. de seksinrichting niet in een appartementengebouw of aaneengesloten woning wordt gevestigd;
- d. de betreffende gronden en/of bouwwerken geen (Rijks-, provinciaal of gemeentelijk) monument zijn of behoren tot een beschermd stads- of dorpsgezicht;

- e. de afstand tot maatschappelijke voorzieningen van religieuze en onderwijskundige aard, zoals kerken, scholen en kinderdagopvang, hemelsbreed minimaal 150 meter bedraagt;
- f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
- g. er geen onevenredige (toename van de) parkeerdruk ontstaat en de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

- 19.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen 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 bouwhoogten van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergoot tot maximaal 40,0 m;
 - d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,0 m;
- 19.2** ontheffing als bedoeld in lid 18.1 kan slecht worden verleend, mits:
- 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 verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

- 20.1** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van de bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. de bestemmingsgrenzen mogen niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbepalingen niet onevenredig worden geschaad.
- Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het bij dit plan als bijlage opgenomen Kwaliteitshandboek.
- 20.2** Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door de aanduiding 'archeologische waarden' dan wel de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarden' te wijzigen, aan de verbeelding toe te voegen dan wel van de verbeelding te verwijderen, indien:
- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse te beschermen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - c. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 21 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 24 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Schans.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Westervoort,

d.d.

nr.

de griffier,

de voorzitter