

Planregels

Vastgesteld bij besluit van de
gemeenteraad van Stein
d.d. 3 juni 2010

De Griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. L.', written over a horizontal line.

Inhoud	Blz.
HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1: Begrippen	3
Artikel 2: Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3: Agrarisch	9
3.1 Bestemmingsomschrijving	9
3.2 Bouwregels	9
3.3 Ontheffing van de bouwregels	9
Artikel 4: Bedrijf	10
4.1 Bestemmingsomschrijving	10
4.2 Bouwregels	10
Artikel 5: Groen	11
5.1 Bestemmingsomschrijving	11
5.2 Bouwregels	11
5.3 Aanlegvergunning	11
5.4 Wijzigingsbevoegdheid	12
Artikel 6: Sport	13
6.1 Bestemmingsomschrijving	13
6.2 Bouwregels	13
6.3 Nadere eisen	13
6.4 Aanlegvergunning	13
Artikel 7: Verkeer	15
7.1 Bestemmingsomschrijving	15
7.2 Bouwregels	15
Artikel 8: Wonen	16
8.1 Bestemmingsomschrijving	16
8.2 Bouwregels	16
8.3 Nadere eisen	17
8.4 Ontheffing van de bouwregels	17
Artikel 9: Wonen - uit te werken	18
9.1 Bestemmingsomschrijving	18
9.2 Uitwerkingsregels	18
9.3 Bouwregels	19
Artikel 10: Leiding	20
10.1 Bestemmingsomschrijving	20
10.2 Bouwregels	20
10.3 Ontheffing van de bouwregels	20
10.4 Aanlegvergunning	20

Artikel 11:	Waarde - archeologie 1	22
11.1	Bestemmingsomschrijving	22
11.2	Bouwregels	22
11.3	Ontheffing van de bouwregels	22
11.4	Aanlegvergunning	23
11.5	Sloopvergunning	24
11.6	Wijzigingsbevoegdheid	24
Artikel 12:	Waarde - archeologie 2	25
12.1	Bestemmingsomschrijving	25
12.2	Bouwregels	25
12.3	Ontheffing van de bouwregels	25
12.4	Aanlegvergunning	26
12.5	Sloopvergunning	27
12.6	Wijzigingsbevoegdheid	27
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS		28
Artikel 13:	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 14:	Algemene bouwregels	29
14.1	Noodzaak bodemonderzoek	29
14.2	Geluidhinder	29
Artikel 15:	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 16:	Algemene aanduidingsregels	31
16.1	Vrijwaringszone - weg - 1	31
16.2	Vrijwaringszone - weg - 2	31
16.3	Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 1	31
16.4	Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 2	31
16.5	Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 3	32
Artikel 17:	Algemene ontheffingsregels	33
Artikel 18:	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 19:	Algemene procedureregels	36
Artikel 20:	Overige regels	37
20.1	Andere wettelijke regelingen	37
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS		38
Artikel 21:	Overgangsrecht	38
21.1	Overgangsrecht bouwwerken	38
21.2	Overgangsrecht gebruik	38
21.3	Hardheidsclausule	38
Artikel 22:	Slotregel	39

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:**
bestemmingsplan 'Bramert-Noord' van de gemeente Stein;
2. **verbeelding:**
als zodanig gewaarmerkte kaart, met nummer 152577-BP-01;
3. **aan- en uitbouw:**
een gebouw in één bouwlaag dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat aan dat hoofdgebouw is vastgebouwd;
4. **aan huis gebonden beroep:**
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;
5. **agrarisch bedrijf:**
een volwaardige productiehuishouding in economische zin waar binnen uitsluitend of overwegend door bewerking van de grond, en/of het houden van vee, arbeid wordt verricht ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten;
6. **ambacht(elijk):**
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen die verband houden met het ambacht;
7. **ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
8. **archeologische deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;
9. **archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

10. **archeologische verwachtingswaarde:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
11. **archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
12. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, ondergrondse bouwwerken daarbij inbegrepen;
13. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
14. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
15. **begane grond:**
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een onderbouw;
16. **bestaande bebouwing:**
een bouwwerk dat:
op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
17. **bestaand gebruik:**
het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen;
18. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
19. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
20. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde het hoofdgebouw, dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

21. **boogkassen:**
elke constructie van hout, metaal of ander materiaal lager dan 1,50 meter welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt ter bescherming, vervroeging of verlenging van tuinbouw- of fruitteeltproducten;
22. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen van een standplaats;
23. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
24. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, kapverdieping met een maximale hoogte van 3,20 meter en setback;
25. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
26. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
27. **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;
28. **coffeeshop:**
een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
29. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder dient niet te worden begrepen seksinrichtingen en horecabedrijven;
29. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
30. **groothandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- 31. horecabedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;
- 32. hoofdgebouw:**
een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen, functie of situering dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een perceel valt aan te merken;
- 33. industriël(e)**
het bedrijfsmatig vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen door middel van of grotendeels door middel van machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces;
- 34. kampeermiddelen:**
tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;
- 35. kampeerterrein:**
een terrein met daarbij behorende voorzieningen ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- 36. landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;
- 37. manege:**
een recreatief bedrijf dat is gericht op het verzorgen, stallen, dresser en trainen van paarden of pony's;
- 38. natuurlijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- 39. onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,40 meter boven peil is gelegen;
- 40. onderkomens:**
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's alsook tenten, schuiltenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

- 41. oppervlakte van een bodemingreep:**
het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van een aanlegvergunningprocedure;
- 42. peil:**
- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
 - c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- 43. ruimtelijke kwaliteit:**
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, waaronder begrepen het duurzaam bouwen en het stedelijk waterbeheer;
- 44. seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijk gebouw, gedeelte van een gebouw of gronden, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of seksuele en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf is hieronder begrepen;
- 45. setback:**
een dakopbouw die is gelegen op tenminste 2,00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een hoofdgebouw, met een hoogte van maximaal 3,00 meter;
- 46. vakantieverblijf:**
een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 47. voorgevelrooilijn:**
lijn waarin - behoudens toegelaten afwijkingen - de voorgevel van de gebouwen moet worden of zijn geplaatst;
- 48. weg:**
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- 49. woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmee vergelijkbare economische eenheid.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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;

de inhoud van een bouwwerk:

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

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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

de diepte van een ingreep:

vanaf het peil tot aan het diepste punt van een ingreep.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch grondgebruik;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende landschappelijke en archeologische waarden;
- verkeersdoeleinden.

3.2 Bouwregels

Op de als agrarisch bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1,50 meter welke naar aard en afmeting passen bij het agrarisch gebruik.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

1. het tweede lid:
voor het bouwen van een veldschuur en/of schuilgelegenheden voor vee, ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat zij ter plaatse uit het oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk zijn en de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per bedrijf niet meer bedraagt dan maximaal 50 m² en de goothoogte ten hoogste 3,50 meter;
2. het tweede lid:
voor het (tijdelijk) plaatsen van boogkassen lager dan 1,50 meter, mits de kassen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering, de inbreuk in het landschap en op de natuurlijke waarden niet onevenredig groot mogen zijn en waarbij aan het verlenen van de ontheffing in elk geval worden meegewogen de landschappelijke kwaliteiten, waaronder de landschappelijke openheid, de omliggende bestemmingen, het te bestrijken oppervlak alsmede de beoogde locatie, de grootte van de boogkassen en de periode gedurende welke van de boogkassen gebruik wordt gemaakt.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

Artikel 4: Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden, uitsluitend in de vorm van een grondverzet- sloop- en veegbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet-, sloop- en veegbedrijf'.

4.2 Bouwregels

Op de als bedrijf bestemde gronden mogen slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 800 m³ mag bedragen;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan de goothoogte welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- c. de goothoogte van de gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
- d. maximaal 50% van het aangegeven bouwvlak mag worden bebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter;
- f. de hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde erfafscheidingen, maximaal 8 meter mag bedragen.

Artikel 5: Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de als groen bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1,50 meter welke naar aard en afmeting passen bij de bestemming.

5.3 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bestemd volgens lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en versterken van landschapselementen;
- b. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging respectievelijk verdwijning van kleinschalige landschapselementen tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van deze elementen;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemminggerichte gebruik van de gronden.

Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik;
- zover de Boswet of krachtens die wet, zoals deze luidt op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, gestelde regels van toepassing zijn.

De in dit lid bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' conform artikel 7 van deze regels ten behoeve van de aansluiting van verkeersdoeleinden met een ontsluitend karakter op wegen met hoofdzakelijk een doorgaande functie (stroomfunctie) dan wel ten behoeve van een enigszins gewijzigd ontwerp van wegen voor verkeersdoeleinden met hoofdzakelijk een doorgaande functie (stroomfunctie), al dan niet met daarbij behorende aansluitingen.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

Artikel 6: Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de als sport bestemde gronden mogen slechts gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, met dien verstande, dat:

- a. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen bedraagt maximaal 10% van de aaneengesloten gronden;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd per bouwaanvraag nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De situering en afmetingen van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. De inrichting en hoeveelheid van de groenvoorzieningen;
- c. Het duurzaam bouwen en het stedelijk waterbeheer.

De in dit lid bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel bepaalde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit en het gewenste stedenbouwkundige beeld.

6.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bestemd volgens lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemminggerichte gebruik van de gronden;

- b. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.

Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

De in dit lid bedoelde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 7: Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden voor wegen met hoofdzakelijk een doorgaande functie (stroomfunctie);
- ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend verkeersdoeleinden voor wegen met hoofdzakelijk een niet doorgaand karakter;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend verkeersdoeleinden in de vorm van parkeervoorzieningen;
- fiets- en wandelvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in de tot verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk met het oog op de veiligheid van het verkeer en/of voor beheer en onderhoud van primair water, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 14 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'parkeerterrein', niet meer dan 8 meter mag bedragen;
- c. ze voor het overige naar aard en afmeting bij deze bestemming dienen te passen.

Artikel 8: Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.

8.2 Bouwregels

Op de als wonen bestemde gronden mogen slechts gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht welke qua aard en afmeting bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

- a. de afstand van de woning tot de tot 'verkeer' bestemde gronden gelijk is aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- b. binnen ieder bestemmingsvlak ten hoogste één woning aanwezig mag zijn;
- c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', waarop ten hoogste 5 woonwagenstandplaatsen zijn toegestaan;
- d. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- e. het bepaalde onder d. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', waarop in ten hoogste één bouwlaag mag worden gebouwd;
- f. de inhoud niet meer mag bedragen dan de inhoud welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- g. de afstand van de bijgebouwen tot de tot 'verkeer' bestemde gronden niet minder mag bedragen dan de afstand van de woning tot de tot 'verkeer' bestemde gronden;
- h. de goothoogte van de bijgebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer dan 80 m² mag bedragen, waarbij ten minste 60% van het bestemmingsvlak onbebouwd moet blijven;
- j. het bepaalde onder i. is niet van toepassing op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', waarop de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen niet meer dan 120 m² per standplaats mag bedragen;
- k. de afstand van de bijgebouwen tot de woning niet meer dan 40 meter mag bedragen, gemeten vanaf de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens;
- l. de hoogte van andere bouwwerken, niet zijnde erfafscheidingen, niet meer mag bedragen dan 8 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend voor bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. het tweede lid onder a. van dit artikel voor het bouwen van maximaal 1 vakantieverblijf per woning in de vorm van een appartement met een maximaal vloeroppervlak van 100 m² (inclusief berging en verdieping) en uitsluitend en alleen indien het appartement gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing;
- b. het tweede lid onder e. van dit artikel voor het uitbreiden van het aantal bouwlagen tot ten hoogste twee bouwlagen;
- c. het tweede lid onder f. van dit artikel voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning met ten hoogste 100 m³, met dien verstande, dat de inhoud van de woning nooit meer dan 800 m³ mag bedragen en geen onevenredige aantasting van de waarden van de omliggende bestemmingen plaatsvindt;
- d. het tweede lid onder k. van dit artikel voor het oprichten van bijgebouwen tot een afstand van 50 meter gemeten vanaf de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens indien dit uit ruimtelijke en stedenbouwkundige overwegingen niet onevenredig nadelig is.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

Artikel 9: Wonen - uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b. tuinen, erven en verharding;
- c. maatschappelijke doeleinden;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verkeerswegen, fiets- en voetpaden, pleinen en bermstroken;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 beschreven bestemming uit met inachtneming van de uitwerkingsregels als hierna vermeld.

Algemeen

Voor de inrichting van het plangebied gelden de volgende bepalingen:

- a. het totaal aantal woningen binnen deze bestemming bedraagt maximaal 400;
- b. binnen de bestemming zullen enkel grondgebonden woningen en gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden worden gebouwd;
- c. naast de architectuur dragen het groen en materiaalgebruik in de openbare ruimte bij aan de hoogwaardige (beeld)kwaliteit van het plan. Bij het realiseren van nieuw groen dient het vastgestelde beeldkwaliteitskader als uitgangspunt;
- d. de hoofdontsluiting van het gebied wordt gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied en aangesloten op de nieuw aan te leggen randweg;
- e. met betrekking tot het aantal aanwezige parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de parkeernormen uit de Nota Parkeerbeleid;
- f. bij de ontwikkeling van de woningen dient getoetst te worden aan de regionale woonmilieuvisie;
- g. met betrekking tot de in het gebied aanwezige natuurwaarden dient rekening te worden gehouden met de in het plangebied aanwezige natuurlijke waarden en de daarbij behorende randvoorwaarden, welke bij onderzoek zijn geconstateerd. De bestaande boomgaard en de bestaande bomenstructuur langs de Louisegroeveweg dienen te worden gehandhaafd;
- h. met betrekking tot de milieuhygiënische randvoorwaarden vanuit inrichtingen in dan wel in de directe omgeving van het plangebied, dient rekening te worden gehouden met bestaande rechten van deze inrichtingen. Indien ter plaatse een aanvaardbare milieuhygiënische situatie is, kan de bestemming zonder meer worden uitgewerkt.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen en gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 2 bouwlagen, met dien verstande dat onder voorwaarden een derde bouwlaag is toegestaan in de vorm van een setback;
- c. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden bedraagt maximaal 8 meter.

Overige bouwwerken

In het uitwerkingsplan zal een regeling voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen worden.

Nadere regeling

In het uitwerkingsplan zal een nadere regeling omtrent onder meer situering en oppervlakte van de in dit artikel vermelde bouwwerken worden opgenomen.

Archeologisch onderzoek

Uitwerking van de gronden met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 1' conform artikel 11 van deze regels dan wel 'waarde - archeologie 2' conform artikel 12 van deze regels is enkel mogelijk indien door archeologisch onderzoek aannemelijk is gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het plangebied zijn aangetroffen dan wel dat deze archeologische waarden niet worden geschaad door het uitwerkingsplan in kwestie.

9.3 Bouwregels

Zolang en voorzover de in lid 2 van dit artikel bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan;
2. het bouwwerken betreft, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 10: Leiding

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een leidingenzone.

10.2 Bouwregels

Op de als leiding bestemde gronden gelden ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 meter mag bedragen.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding(en);
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding(en).

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

10.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leiding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen, evenemententerreinen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het verrichten van exploratie- of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;

- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op andere wijze indrijven van voorwerpen;
- h. diepploegen;
- i. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- normale onderhoudswerkzaamheden;
- werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien vooraf schriftelijk de leidingbeheerder is gehoord.

Artikel 11: Waarde - archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing is niet vereist, 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;
- b. het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
- c. de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m².

Ingeval van verlening van een bouwvergunning is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerkzaamheden.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor bouwplannen waarvan de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 250 m² en de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 centimeter beneden het maaiveld, een en ander mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Aan een ontheffing zoals bedoeld in dit lid kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een archeologisch deskundige.

11.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bestemd volgens lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen en het ophogen van gronden met meer dan 50 centimeter, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Geen aanlegvergunning is vereist:

- a. indien de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m² en de verstoringdiepte minder bedraagt dan 40 centimeter onder maaiveld;
- b. ingeval de bodem dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld verstoord wordt in combinatie met een bodemingreep kleiner dan 250 m² als bedoeld onder a;
- c. voor het rooien van laagstamboomgaarden, mits de verstoringdiepte minder bedraagt dan 50 centimeter onder maaiveld;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. indien werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - archeologisch onderzoek betreffen;
 - worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

De betreffende aanlegvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;

- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden;
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeoloog van een gecertificeerd bedrijf.

11.5 Sloopvergunning

Op gronden aangewezen voor deze bestemming kunnen in het geval van sloopwerkzaamheden aan de sloopvergunning door burgemeester en wethouders regels worden verbonden, zoals:

- a. het voorschrift dat de sloopwerken vanaf 30 centimeter boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een archeologisch deskundige;
- b. indien tijdens sloopwerken vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij burgemeester en wethouders die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

Alvorens te beslissen over het vaststellen van sloopvoorschriften zoals omschreven in dit lid onder a en b, winnen burgemeester en wethouders bij de archeologische deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning archeologische waarden kunnen worden aangetast en welke regels aan de sloopvergunning moeten worden verbonden.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'waarde - archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan de gronden alsnog de bestemming 'waarde - archeologie 1' toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. de oppervlakte en/of dieptes als genoemd in lid 2 en 4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 12: Waarde - archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn nieuwe bouwwerken ten behoeve van overige aan de gronden toegekende bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor ontheffing door burgemeester en wethouders is verleend. Ontheffing is niet vereist, 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;
- b. het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- c. de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m².

Ingeval van verlening van een bouwvergunning is het aan de gemeente of een daarvoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van bouwwerkzaamheden.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 voor bouwplannen waarvan de oppervlakte van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² en de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 centimeter beneden het maaiveld, een en ander mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Aan een ontheffing zoals bedoeld in dit lid kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
- b. verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting tot het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een archeologisch deskundige.

12.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden als bestemd volgens lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen en het ophogen van gronden met meer dan 50 centimeter, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Geen aanlegvergunning is vereist:

- a. indien de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m² en de verstoringdiepte minder bedraagt dan 40 centimeter onder maaiveld;
- b. ingeval de bodem dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld verstoord wordt in combinatie met een bodemingreep kleiner dan 2.500 m² als bedoeld onder a;
- c. voor het rooien van laagstamboomgaarden, mits de verstoringdiepte minder bedraagt dan 50 centimeter onder maaiveld;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. indien werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - archeologisch onderzoek betreffen;
 - worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

De betreffende aanlegvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;

- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden;
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeoloog van een gecertificeerd bedrijf.

12.5 Sloopvergunning

Op gronden aangewezen voor deze bestemming kunnen in het geval van sloopwerkzaamheden aan de sloopvergunning door burgemeester en wethouders regels worden verbonden, zoals:

- a. het voorschrift dat de sloopwerken vanaf 30 centimeter boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een archeologisch deskundige;
- b. indien tijdens sloopwerken vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij burgemeester en wethouders die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

Alvorens te beslissen over het vaststellen van sloopvoorschriften zoals omschreven in dit lid onder a en b, winnen burgemeester en wethouders bij de archeologische deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning archeologische waarden kunnen worden aangetast en welke regels aan de sloopvergunning moeten worden verbonden.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'waarde - archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan de gronden alsnog de bestemming 'waarde - archeologie 2' toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
- c. de oppervlaktes en/of dieptes als genoemd in lid 2 en 4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 13: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14: Algemene bouwregels

14.1 Noodzaak bodemonderzoek

Bij de oprichting van gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties voor locaties waar middels een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden.

De bouwvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd, dan wel indien de zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zijn gesaneerd.

14.2 Geluidhinder

- a. In gevallen waar een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) aan de gevel van de woning zal optreden dient er zoveel mogelijk rekening mee te worden gehouden dat de geluidgevoelige ruimte, alsmede de bij de woning behorende buitenruimte niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt.
- b. Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99), mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien voldaan is aan de Voorkeursgrenswaarden dan wel door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn vastgesteld.
Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een ontheffings- respectievelijk wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden dan wel een milieugevoelige functie wordt toegestaan. De ontheffing zal niet eerder worden verleend dan wel de wijziging van de bestemming zal niet eerder worden doorgevoerd dan nadat voldaan is aan de Voorkeursgrenswaarden dan wel door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend.

Artikel 15: Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 16: Algemene aanduidingsregels

16.1 Vrijwaringszone - weg - 1

Het is verboden om op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg - 1' te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de autosnelweg A2.

16.2 Vrijwaringszone - weg - 2

- a. Het is verboden om op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg - 2' te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de autosnelweg A2.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg - 2' ontheffing te verlenen van het bepaalde onder a van dit lid ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de bestemming, mits:
 1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de autosnelweg;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat Directie Limburg.
- c. Indien toepassing wordt gegeven aan de onder b bedoelde ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

16.3 Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming 'Sport' en 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 1', te wijzigen in de bestemming 'wonen - uit te werken' conform artikel 9 van deze regels.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

16.4 Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 2', te wijzigen in de bestemming 'wonen - uit te werken' conform artikel 9 van deze regels.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

16.5 Wro-zone wijzigingsbevoegdheid - 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming 'Sport' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 3', te wijzigen in de bestemming 'wonen - uit te werken' conform artikel 9 van deze regels.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit lid bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

Artikel 17: Algemene ontheffingsregels

1. Behoudens voor zover een aparte ontheffingsregeling is opgenomen zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten, en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;
 - b. het oprichten van kunstobjecten en gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaaltjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen (uitgezonderd motorbrandstofverkooppunten) en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 20 m² hebben;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 - d. het in geringe mate overschrijden van de bouwgrenzen met maximaal 2 meter;
 - e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de ontheffing voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in lid 1 onder e bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
3. De in lid 1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, alsmede aan belangen van derden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen tot overschrijding van de bouwgrenzen, voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, luifels etc. met een diepte van niet meer dan 1,5 meter.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het uitoefenen van consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijfjes in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) of daarmee gelijk te stellen bedrijfjes of activiteiten bij of in een woning tot maximaal 33,3% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen met een maximum van 40 m² per bouwperceel, met dien verstande dat:
 - a. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de buurt;
 - b. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
 - c. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden dan wel de activiteiten leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - d. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - e. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteiten).

6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8 lid 2 onder i ten aanzien van het realiseren van een extra ruimte voor een mindervalide en/of inwonend zorg behoevend familielid, mits:
 - a. daardoor geen zelfstandige woning ontstaat;
 - b. het oppervlak van de bijgebouwen niet meer dan 100 m² zal bedragen.
7. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan ten aanzien van:
 - a. het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van telecommunicatie met een bouwhoogte van maximaal 20 meter;
 - b. het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat:
 - geen afbreuk doet aan de belangen van derden;
 - geen nadelige effecten oplevert voor de verkeersveiligheid;
 - geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat.
8. Ten aanzien van de ontheffingen als bedoeld in lid 5 en lid 7 zijn de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 18: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn;
- b. de verplaatsing van de bestemming verkeersdoeleinden met een afstand van maximaal 10 meter gemeten uit het hart van de bestemming, indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen. De oppervlakte van de aanliggende bestemmingen die in deze wijziging betrokken is, blijft gelijk of wordt op redelijke wijze gecompenseerd.

Indien toepassing wordt gegeven aan de in dit artikel bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 19 van deze regels.

Artikel 19: Algemene procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging nemen Burgemeester en Wethouders de procedure als opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht, waarbij de termijn van tervisielegging 6 weken bedraagt.

Artikel 20: Overige regels

20.1 Andere wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 21: Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergoten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. 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.

21.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 22: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bramert-Noord.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Stein, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,