

Voorschriften

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Artikel 7 Erven (E)

Artikel 8 Tuinen (T)

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 1B

Artikel 3 WOONDOELEINDEN (W)

DOELEINDENOMSCHRIJVING

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
2. A. het wonen en in samenhang daarmee voor aan-huis-gebonden beroepen;
3. B. bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
Alsmede:
 - c. ter plaatse van de sub bestemming WA: voor bescherming van archeologische waarden;
 - d. ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide “archeologisch waardevol gebied”: voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem

BOUWVOORSCHRIFTEN

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- of uitbouwen en bijgebouwen:
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de sub bestemming WA en binnen het op voorschriften kaart 1 aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk II opgenomen bijzonder bepalingen;
 - b. het op de kaart tussen haakjes geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen aan;
 - c. de onderlinge afstand van niet-aaneen gebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dien ten minste 1 m te bedragen;

- d. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1 m;
- e. de goot- of boeiboordhoogte van een aan- of uitbouw mag ten hoogste 3 m bedragen;

AANLEGVOORSCHRIFTEN

- 4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen het op voorschriften kaart 1 aangeduide gebied "archeologisch waardevol gebied" een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

- 5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daar bijbehorende aan- en uitbouwen bedragen;
 - c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 - d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot en nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 - g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 ERVEN (E)

DOELEINDENOMSCHRIJVING

1. De gronden op de kaart aangewezen voor erven zijn bestemd tot:
 - a. erf bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel;
alsmede:
 - b. ter plaatse van de sub bestemming EA: voor bescherming van archeologische waarden;
 - c. ter plaatse van grond die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide “archeologisch waardevol gebied”: voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

BOUWVOORSCHRIFTEN

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- of uitbouwen
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de sub bestemming EA en binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;
 - b. Per bouwperceel mag van de tot Erven bestemde gronden behorend bij een tot Woondoeleinden bestemde woning ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m². Indien er reeds gebouwen en overkappingen op het perceel aanwezig zijn, mag deze originele oppervlakte behouden blijven.
 - c. Indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde sub b. minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan;
 - d. Indien op hetzelfde bouwperceel de bestemming Erven grenst aan de bestemming Tuinen mag voor de berekening van het percentage de oppervlakte van het erf worden vergroot met een gedeelte van de tuin dat grenst aan het erf en ligt in het verlengde daarvan;
 - e. Indien een tot Erven bestemd gebied behoort bij meer dan één woning mag van dit gebied als totaliteit ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m² per woning;
 - f. De afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw en tot een aan- of uitbouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
 - g. de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens mag, voor zover deze niet in de perceelsgrens worden gebouwd, niet minder bedragen dan 1m.

AANLEGVOORSCHRIFTEN

Archeologie

4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 8 TUINEN (T)

DOELEINDENOMSCHRIJVING

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de gronden zonder subbestemming: tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
alsmede:
 - b. ter plaatse van de subbestemming Ta: voor bescherming van archeologische waarden;
 - c. ter plaatse van de gronden die zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide “archeologisch waardevol gebied”: voor het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

BOUWVOORSCHRIFTEN

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. Ter plaatse van de subbestemming Ta en binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide “archeologisch waardevol gebied” moeten bouwwerken primair voldoen aan de daarvoor in hoofdstuk III opgenomen bijzondere bepalingen;

AANLEGVOORSCHRIFTEN

Archeologie

4. Ingevolge hoofdstuk III van deze voorschriften is voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen het op voorschriftenkaart 1 aangeduide gebied “archeologisch waardevol gebied” een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders vereist.

Artikel 5 Waarde - Archeologie – 1B

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Archeologie – 1B aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel 5 lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

5.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m²;
- b. het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 5 lid 5.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

5.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 5 lid 5.1.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.1.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingtechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer 0,40 meter beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld.

5.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 5 lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m², of een verstorend oppervlak onder 0,40 meter beneden het maaiveld te hebben van minder dan 100 m²;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleuf loze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 5 lid 5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, 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 vastgesteld.

5.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 5 lid 5.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden bouwwerken die zich op gronden met deze dubbelbestemming bevinden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub g Wabo) te slopen.

5.5.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 5.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 5 lid 5.4.2 sub b in acht is genomen;
- b. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 100 m², of een verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter te hebben van minder dan 100 m²;
- c. reeds vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

5.5.3 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden op de verbeelding aangeduid met 'Waarde - Archeologie – 1B'.

5.5.4 Te verbinden regel

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.5.1 , kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 100 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 100 m².

5.5.5 Melding vondsten van zeer hoge waarde

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken volgens de KNA behoudenswaardige vondsten worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning tot sloop.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie – 1B', als bedoeld in artikel 5 lid 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.