

Regels

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Groen	9
Artikel 4 Tuin	10
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6 Woongebied	12
Artikel 7 Woongebied - appartementen	15
Artikel 8 Waarde - Archeologie - Hoog	17
Artikel 9 Waarde - Archeologie - Laag	20
3 Algemene regels	23
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11 Algemene bouwregels	23
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	24
4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 14 Overgangsrecht	26
Artikel 15 Slotregel	26

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'de Wijk, Parkweg e.o.' met identificatienummer NL.IMRO.1690.BP00323-0401 van de Gemeente De Wolden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een woning deel uitmakend van in een rij aaneengebouwde woningen;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in de '[bijlagen bij de regels](#)', die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep als bedoeld in de '[bijlagen bij de regels](#)', dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.9 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie

1.11 archeologische waarde

waarde die aan een gebied is toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat

gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.14 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 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 onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 eerste verdieping

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.27 erker

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning;

1.28 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.31 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.32 maaiveld

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.33 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.34 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 onderbouw

een ondergronds deel van een gebouw, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil

1.36 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;

1.38 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.39 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 de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.40 prostitutie

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

1.41 seksinrichting

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

1.42 serre

een uitbouw in de zin van een glazen overdekte ruimte aangebouwd aan een woning;

1.43 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.44 watergang

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.45 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.48 zijdelingse perceelgrens

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf.

1.49 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.7 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, met dien verstande dat overstekken van het dak die groter zijn dan 0,4 m moeten worden meegerekend.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, trappenhuizen, liftschachten, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);

- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden ($^\circ$).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Groen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. overige bouwwerken;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- d. paden en verhardingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en watergangen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen alleen overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Tuin](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. erkers en entreepartijen ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

met daarbij behorende:

- c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- d. overige bouwwerken;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- f. voorzieningen, parkeerplaatsen en inritten daaronder begrepen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen alleen bouwwerken als erkers en entreepartijen worden gebouwd, over maximaal de halve gevelbreedte en een diepte van niet meer dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien het overig bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Verkeer – Verblijfsgebied](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;

met daarbijbehorende:

- b. overige bouwwerken;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- d. water en watergangen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen alleen overige bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 8,5 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Woongebied](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, als bedoeld in de '[bijlagen bij de regels](#)' en tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;

met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' is geen bebouwing toegestaan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. woningen dienen in de naar de bestemming '[Tuin](#)' gerichte bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- c. woningen dienen aaneengebouwd, in rijen van minimaal twee woningen, te worden gebouwd;
- d. de breedte van een woning mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e. de diepte van een woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- f. de afstand van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m²;

- b. bij de berekening van de onder a bedoelde oppervlakte telt het volgende oppervlak niet mee: een vlak van 12 meter diepte, gemeten vanaf de voorgevel en begrensd door de zijgevels van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- e. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen men in geval van een platte afdekking niet minder dan 1 m.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien de overige bouwwerken voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde [artikel 6 lid 2.4 sub a](#) en [artikel 6 lid 2.4 sub b](#) geldt voor een overkapping dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen;
 - 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 0 m mag bedragen;
 - 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2 sub f](#) en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot 0 m;
- b. het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2 sub g](#) en toestaan dat gebouwd wordt met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot niet meer dan 9 m;
- c. het bepaalde in [artikel 6 lid 2.2 sub h](#) en toestaan dat de dakhelling voor niet meer dan 50% van het dakoppervlak wordt verminderd tot 0°;
- d. het bepaalde in [artikel 6 lid 2.3 sub a](#) en toestaan dat dat de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden;
- e. het bepaalde in [artikel 6 lid 2.3 sub d](#) en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 2 m.

6.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 6 lid 3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 1 sub a](#) en toestaan dat de oppervlakte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf niet meer dan 100 m² bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan.

6.5.2 Afwegingskader

De in [artikel 6 lid 5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 7 Woongebied - appartementen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Woongebied – appartementen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;

met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. woongebouwen dienen in de naar de bestemming '[Tuin](#)' gerichte bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
- e. de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen men in geval van een platte afdekking niet minder dan 1 m

7.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien de overige bouwwerken voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk lichtmasten ten dienste van een paardenbak mag niet meer dan bedragen dan 1,5 m respectievelijk 6 m;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

[artikel 7 lid 1 sub a](#) voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- b. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep/bedrijf aan huis niet meer bedraagt dan 20 m²;
- c. het geen uitoefening van (para-)medische beroepen, woningstoffeerderij, reparatiebedrijf, kappersbedrijf, schoonheidssalon, ateliers en onderwijs betreft;
- d. de activiteit in of gebruik van de woning niet leidt tot onevenredige publieksaantrekkende werking;

7.4.2 Afwegingskader

De in [artikel 7 lid 4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 8 Waarde - Archeologie - Hoog

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde – Archeologie – Hoog](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de historische kern archeologische waarden;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

8.2 Bouwregels

De voor 'Waarde – Archeologie – Hoog' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

8.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in 8.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en –projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m², waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,3 m zal kunnen worden verstoord;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- c. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 8.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

8.3.1 Afwegingskader

Een in 8.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3.2 Vergunning niet vereist

Een in 8.3 genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

8.3.3 Verplichtingen

Aan een in 8.3 genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 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 activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is in onderstaande gevallen verboden om zonder een omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid op gronden over een oppervlakte van 100 m² of meer uit te voeren of te laten uitvoeren die kan leiden tot het verstoren van de bodem tot een diepte van 0,3 m:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

8.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.3 Strijd met bestemming

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in 8.4.1, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in 8.1, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - Laag

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde – Archeologie – Laag](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de lage archeologische waarden;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

9.2 Bouwregels

De voor 'Waarde – Archeologie – Laag' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

9.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en –projecten met een oppervlakte van niet meer dan drie hectare, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,3 m zal kunnen worden verstoord;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- c. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 9.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

9.3.1 Afwegingskader

Een in 9.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3.2 Vergunning niet vereist

Een in 9.3 genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

9.3.3 Verplichtingen

Aan een in 9.3 genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 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 activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is in onderstaande gevallen verboden om zonder een omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid op gronden over een oppervlakte van drie hectare of meer uit te voeren of te laten uitvoeren die kan leiden tot het verstoren van de bodem tot een diepte van 0,3 m:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

9.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.3 Strijd met bestemming

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in 9.4.1, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in 9.1, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen '[Woongebied](#)' en '[Woongebied – appartementen](#)' bedraagt maximaal 55 woningen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

12.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruiken van een bijbehorend aangebouwd bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning mits, dit met een medische verklaring kan worden aangetoond;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige of incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties;
- c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
 2. hoogspanningsleidingen;
 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, aantallen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, aantallen en percentages;
- b. de bestemmingsregels teneinde het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate aan te passen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken, opdat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken, zijnde opdat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels opdat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
 - i. de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
 - ii. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
 - iii. de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer dan 6 m² mag bedragen;
 - iv. de gezamenlijke oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- g. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
- h. de bestemmingsregels en kan logiesverstrekking worden toegestaan, waarbij in ieder geval wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. vestiging is toegestaan binnen de gehele gemeente;
 2. vestiging moet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, en mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijgebouw gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 3. in een bijgebouw mogen uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het

bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer, worden gerealiseerd;

4. het bijgebouw dient in de directe nabijheid van en een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;
5. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
6. er mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden;
7. er mag geen keukenblok in de kamers worden gemaakt;
8. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
10. de vestiging is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
11. de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

13.2 Afwegingskader

De in [artikel 13 lid 1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in [artikel 14 lid 1 sub a](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%;
- c. [artikel 14 lid 1 sub 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 met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 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 in [artikel 14 lid 2 sub 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 in [artikel 14 lid 2 sub a](#), 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;
- d. [artikel 14 lid 2 sub a](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan de Wijk, Parkweg e.o.'

Bijlagen

1. **Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen**

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz., alsmede een individuele praktijk voor dierenarts

Kledingmakerij

(maat-)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken
ICT-sector

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon

Onderwijs

autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Kunst

ateliers