

Grote Wetering

Deze standaard is gebaseerd op de SVBP 2012 (18 april 2012)

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5 Water	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Waarde - Archeologie	17
Hoofdstuk3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 12 Algemene procedureregels	23
Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	24
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26
Bijlagen	
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Grote Wetering met identificatienummer NL.IMRO.0285.3103-VS00 van de gemeente Voorst;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het uitsluitend door de bewoner(s) verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel uitgezonderd verkoop via internet, die in een woning en/of overige gebouwen worden of wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben of heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis verbonden bedrijf wordt verstaan een bedrijf dat is opgenomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, niet zijnde detailhandel uitgezonderd verkoop via internet, dat uitsluitend door de bewoner(s) in een woning en/of overige gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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;

1.8 ambulante handel:

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

1.9 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over opgravingsvergunning beschikt;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.16 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening gehouden moet worden;

1.17 bestaand:

1. met betrekking tot bebouwing:

de bebouwing als aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan reeds een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning was verleend;

2. met betrekking tot gebruik:

het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 calamiteit:

een (natuur)rampe of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt

1.28 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen, tuincentra, grove bouwmaterialen, alsmede bouwmarkten;

1.31 dienstverlening:

het op het publiek gericht aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.32 extensieve dagrecreatie:

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen en natuurobservatie;

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.35 hoofdgebouw:

een 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 panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.36 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.37 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.38 landschapswaarden:

de waarden die een gebied ontleent aan zijn visueel waarneembare verschijningsvorm, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.39 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.40 maatvoeringsvlak:

een als zodanig aangegeven aanduiding ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak, met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

1.41 mantelzorg:

langdurige zorg die buiten organisatorisch verband wordt geboden aan een ieder die op fysiek, psychisch en/of verstandelijk vlak hulpbehoevend is, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.42 openbaar gebied:

de voor een ieder toegankelijke en door overheden beheerde en onderhouden gronden zoals groen, water, verkeer en/of verblijfsgebied;

1.43 overige bouwwerk:

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

1.44 overige gebouwen:

al dan niet vrijstaande gebouwen, niet zijnde hoofdgebouwen;

1.45 overkapping:

een bouwwerk met maximaal twee wanden, al dan niet behorend tot de eigen constructie, dat strekt tot beschutting. Onder een overkapping wordt ook een carport of veranda verstaan;

1.46 paardenbak:

niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal en al dan niet voorzien van hekwerk ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden;

1.47 pand:

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

1.48 recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.49 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.50 seksinrichting:

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

1.51 sociale huurwoning:

huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.52 vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep c.q. een aan huis verbonden bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.53 voorgevel:

de op de verbeelding middels de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevel of, de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.54 waarden:

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, landschap, natuur en/of ecologie;

1.55 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.56 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van één of meer personen voor wie in het kader van de algemene dagelijkse levensverrichtingen professionele hulp of begeleiding nodig is van huishoudelijke, sociale, sociaal-medische of medische aard.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (zijdelijke) bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijdingen van de overstekende delen niet meer dan 0,70 m bedragen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine

2.7 de horizontale diepte van een bouwwerk:

de diepte, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd

2.8 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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 peil:

1. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

ENKELBESTEMMINGEN

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals paden, verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidings mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke;
- b. parkeerplaatsen;
- c. ambulante handel;
- d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, verhardingen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en geldt de volgende regel:

de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterhuishouding;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, kunstwerken.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen andere bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding en openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3m met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en/of aan huis verbonden bedrijven welke zijn genoemd in categorie 1 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m²;
 2. de activiteit niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
 3. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 4. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf': erven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde sociale huurwoningen, zoals een appartementencomplex;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tuinen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, paden, verhardingen, water en parkeerplaatsen;

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde sociale huurwoningen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mag het aantal woningen maximaal het aangegeven aantal bedragen, met dien verstande dat in de periode tot 2020 ten hoogste 36 woningen mogen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogten in meters bedragen;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 5 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-asymmetrisch dak-1' de goothoogte aan de achterzijde van de woning maximaal 6 m bedragen;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 5 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-asymmetrisch dak-2' de goothoogte aan de voorzijde van de woning maximaal 6 m bedragen;
 8. in afwijking van het bepaalde onder 5 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-asymmetrisch dak-3' de goothoogte van de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van de woning maximaal 6 m bedragen;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 5 mogen de goot- en bouwhoogte van twee-aan-eengebouwde woningen aan de zijde waar deze niet aaneengebouwd zijn en van vrijstaande woningen, binnen 2,5 m van de bouwperceelgrens, maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
 10. de breedte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 m bedragen;
 11. de diepte van meer dan twee aaneengebouwde woningen mag maximaal 10 m bedragen;
 12. de diepte van twee-aaneen gebouwde woningen mag maximaal maximaal 12 m bedragen;
 13. de diepte van vrijstaande woningen mag maximaal 15 m bedragen;
 14. het bebouwingspercentage van het hoofdgebouw en overige gebouwen mag maximaal 60% van het bouwperceel bedragen.
- b. Op deze gronden mogen overige gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. overige gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf' worden

- gebouwd;
2. overige gebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag de gezamenlijke oppervlakte van overige gebouwen per hoofdgebouw maximaal 50 m² bedragen;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden gerealiseerd mits:
 - I. de totale oppervlakte maximaal 80 m² bedraagt;
 - II. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.
 7. Het bebouwingspercentage van overige gebouwen en het hoofdgebouw mag maximaal 60% van het bouwperceel bedragen;
 8. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'tuin', vóór de voorgevel een erker en/of entreepartij toegestaan, met dien verstande dat:
 - I. de horizontale diepte maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - II. de gezamenlijke breedte maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - III. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - IV. de afstand van de voorzijde van de erker en/of entreepartij tot het openbare gebied niet minder dan 2,5 m mag bedragen.
- c. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. andere bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', 'erf', en 'tuin' worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' niet is toegestaan;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mag maximaal 1 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'erf' mag maximaal 2 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4,5 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken, mag maximaal 3 m bedragen;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken mag per hoofdgebouw maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2 onder a sub 1 en onder b sub 1 om ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en/of 'erf' een hoofdgebouw te bouwen waarbij de bouwgrens met maximaal 1 m wordt overschreden, mits:
 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. er geen belemmeringen zijn vanuit milieutechnisch oogpunt.
- b. het bepaalde in lid 6.2 onder a sub 2, voor het bouwen van twee-onder-een-kapwoningen in plaats van vrijstaande woningen mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. het bepaalde in lid 6.2 onder a sub 4 voor het bouwen van meer woningen voor 2020, indien dit op grond van nieuwe inzichten ten aanzien van de woningbouwopgave aanvaardbaar is;
- d. het bepaalde in lid 6.2 onder a sub 11 voor het vergroten van de diepte van meer dan twee aaneengebouwde woningen tot maximaal 12 m, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.1 voor de vestiging van:

- a. aan huis verbonden bedrijven welke niet zijn genoemd in categorie 1 van de bij dit plan behorende

Grote Wetering

- 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' of,
- b. aan huis verbonden bedrijven die worden genoemd in categorie 2;
- mits deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven behorende tot categorie 1 zoals die zijn genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m², de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

7.3.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,30 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m².

7.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder lid 7.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden waarmee is begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

- d. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet van toepassing zijn.

7.3.3 *Beoordelingscriteria*

- a. Onverminderd het onder lid 7.1 bepaalde kan de onder lid 7.3.1 genoemde vergunning slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkende archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.3.4 *Voorschriften aan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Overeenkomstig het in artikel 5.2 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

Gronden en bouwwerken overeenkomstig de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijvingen mogen uitsluitend gebruikt worden, wanneer is aangetoond dat op eigen terrein in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

9.2 Gebruik in strijd met de bestemming

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting.

9.3 Strafbepaling

Overtreding van het in het tweede lid bepaalde is een strafbaar feit.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

- a. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
 1. de aangegeven of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 75 m³ bedraagt;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m worden gebouwd;
 4. het gebruik voor bewoning uit het oogpunt van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - I. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
 - II. aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden wordt dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van overige gebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan burgemeester en wethouders;
 - III. aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden wordt dat binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik van overige gebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg de bewoning is beëindigd, door minimaal één van de drie essentiële woonvoorzieningen te verwijderen, te weten douche/bad, wc of keuken(blok), zodat de gebouwen vanaf dat moment weer overeenkomstig de bestemming (kunnen) worden gebruikt .
- b. De onder a bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de verkeersveiligheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' te wijzigen voor wat betreft de categorie-indeling van bedrijven, indien en voor zover ten gevolge van technische en/of milieuhygiënische ontwikkelingen de milieubelasting van de desbetreffende typen bedrijven wijzigt.

11.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke bepalingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning beplanting aan te brengen, waarvan de uitgroeihoogte meer dan 8 meter bedraagt.

13.2 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod van lid 13.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- er voor zorgen dat de beplanting wordt vervangen door dezelfde soort beplanting met eenzelfde maximale uitgroeihoogte.

13.3 Beoordelingscriteria

De in lid 13.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit onderzoek blijkt dat er geen significante afname van het windaanbod ter plaatse van de molen ontstaat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a na 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. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Grote Wetering.