

Regels
Ontwerp bestemmingsplan
De Paltz

NL.IMRO.0342.BPLG0036-0201
Juli 2023

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Cultuur en ontspanning - De Paltz	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie Hoge verwachting	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting	17
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht	20
Artikel 7 Waarde - Ecologie	22
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	24
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 13 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32
Artikel 14 Overgangsrecht	32
Artikel 15 Slotregel	33

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'De Paltz' met identificatienummer NL.IMRO.0342.BPLG0036-0201 van de gemeente Soest.
- 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 aan- en uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw aangebouwde ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en dat als uitbreiding van de woning dient en door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.6 achtergevel:**
de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- 1.7 ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 1.8 archeologisch deskundige:**
de gemeentelijke archeoloog of een andere door Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.
- 1.9 archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door de gemeente Soest of namens de gemeente Soest door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.10 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.12 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage van het bouwperceel, dat mag worden bebouwd, of indien dat in de regels is aangegeven, van het bestemmings- of maatvoeringsvlak.
- 1.13 bed en breakfast:**
een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt aan gasten, gerund door de eigenaar of hoofdbewoner van het gebouw.
- 1.14 begane grondbouwlaag:**
de eerste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.
- 1.15 bestaand:**
a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en met een vergunning gebouwd;
b. bij terrassen: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het betreffende gebruiksverbod.
- 1.16 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.17 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.18 bevoegd gezag:**
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.19 bijbehorende bouwwerken:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.20 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.
- 1.21 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.22 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

- 1.23 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.24 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.26 cultuurhistorische waarden:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.27 dakkapel:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
- 1.28 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen.
- 1.29 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
- 1.30 erf- en terreinafscheiding:**
een ander bouwwerk, dat dient ter afscheiding van het erf of een terrein.
- 1.31 extensieve recreatie:**
die vormen van openluchtrecreatie, waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen.
- 1.32 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 gemeentelijke parkeernorm:

'Nota parkeernormen auto en fiets, 4e herziening' van de gemeente Soest.
Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

1.34 hoofdbewoner:

degene, die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat, alsmede de personen, die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

1.35 horeca:

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van spijsen en/of dranken en/of op het verstrekken van nachtverblijf en/of op het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten. Onder horeca worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten begrepen. De volgende categorieën horeca worden onderscheiden:

- A. Lichte horeca/dagzaken: kleinschalige horeca-activiteiten waar etenswaren en niet-alcoholische dranken verstrekt worden voor gebruik al dan niet ter plaatse, zoals een broodjeszaak, croissanterie, lunchroom, ijssalon (hoofddoel verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse), tearoom, koffiebar, snackbar en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- B. Kleinschalige eet- en drinkgelegenheid: kleinschalige horeca-activiteiten waar etenswaren en niet-alcoholische en alcoholische dranken verstrekt worden voor gebruik ter plaatse.
- C. Restaurant: een horecabedrijf met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en met als nevenactiviteit het verstrekken van (hoofdzakelijk) niet-alcoholische en alcoholische dranken, zoals een restaurant of daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, al dan niet in combinatie met zaalverhuur.
- D. Hotel: een horecabedrijf gericht op het verstrekken van nachtverblijf voor korte duur, al dan niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en maaltijden voor gebruik ter plaatse en zaalverhuur ten behoeve van feesten, partijen en vergaderingen.
- E. Zaalverhuur: een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor vergaderingen en feesten zoals bruiloften, al dan niet met muziek, verstrekking van (alcoholhoudende) drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse.

1.36 kangoeroewoning:

een aan een eengezinswoning gekoppelde ondergeschikte woonruimte in de woning ten behoeve van één of twee personen, die een familieband hebben met de hoofdbewoner.

1.37 kantoor:

een ruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor werkzaamheden van administratieve aard.

1.38 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.39 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.40 landschappelijke waarden en landschapswaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.41 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.42 monument:

bouwwerken welke krachtens de Erfgoedwet of een gemeentelijke verordening bescherming genieten.

1.43 natuurlijke waarden en natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.44 ondersteunende detailhandel:

een niet zelfstandige detailhandelsfunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan.

1.45 ondersteunende horeca:

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan.

1.46 ondersteunende kantoren:

een niet zelfstandige kantoorfunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan.

1.47 overkapping:

een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

1.48 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, vermeerderd met 5 cm.
- b. in andere gevallen: de hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, vermeerderd met 5 cm, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.49 permanente bewoning:

het (al dan niet tijdelijk) gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als (hoofd)woonverblijf.

1.50 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 recreatief medegebruik:

gebruik van gronden gericht op (extensieve) dagrecreatie, waarbij het gebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de gronden.

1.52 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen alsmede de aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.53 vlak:

een geografisch bepaald gebied.

1.54 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.55 waardevolle archeologische laag:

de grondlaag in de bodem waarin de archeologische waarden zijn te verwachten.

1.56 wonen:

de bewoning van een woning, inclusief de daarbij behorende al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken, door één huishouden.

1.57 woning:

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

1.58 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels:

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:** de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;
- b. **afstand tussen gebouwen:** de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. **bruto vloeroppervlakte van een gebouw:** gemeten (op alle bouwlagen voor zover de hoogte ter plaatse tenminste 1.5 meter bedraagt) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- d. **netto vloeroppervlakte van een gebouw:** binnen de afgewerkte omtrek wanden, onder aftrek van de in de ruimte uitspringende onderdelen van het gebouw, zoals schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, doch zonder aftrek van plinten en vast meubilair, zoals aanrechten en verwarmingslichamen; de vloeroppervlakte van een verdieping, waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt buiten beschouwing gelaten;
- e. **dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. **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. Indien het terrein voor en achter het bouwwerk niet even hoog ligt, wordt de goothoogte gemeten aan de voorgevel; voor de achtergevel liggen in dat geval de goothoogten op dezelfde werkelijke hoogte als bij de voorgevel. Indien de voorgevel wordt uitgevoerd als opgaande topgevel, gelden de goothoogten voor de zijgevels. Zij worden gemeten uit het terrein, aanliggende aan de voorgevel;
- g. **bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- h. **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;
- i. **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;
- j. **breedte, lengte en diepte van een gebouw:** tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;
- k. **verticale bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- l. **vloeroppervlakte:** de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **ondergeschikte bouwonderdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst** mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- en goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend;
- c. **het peil in andere gevallen** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd. Indien het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst hoger is gelegen dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, wordt voor het bepalen van de bouw- of goothoogte van een bouwwerk vanaf die hoogte gerekend.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Cultuur en ontspanning - De Paltz

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - De Paltz' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele activiteiten zoals het houden van exposities, kleinschalige concerten, seminars en zakelijke bijeenkomsten;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. ondersteunende horeca in categorie B, waarbij de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 12 dagen per jaar tot uiterlijk 20.00 uur met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.2 en 3.3.3;
- d. ondersteunende horeca in categorie C, uitsluitend ten behoeve van bezoekers van culturele activiteiten zoals bedoeld onder a, waarbij de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 12 dagen per jaar tot uiterlijk 22.00 uur met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.2 en 3.3.3;
- e. horeca in categorie E, waarbij de openingstijden beperkt zijn van maandag tot en met zondag van 10.00 tot 18.00 uur en maximaal 6 dagen per jaar tot uiterlijk 20.00 uur met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.3;
- f. ondersteunende detailhandel;
- g. ondersteunende kantoren;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van wonen – penthouse**': een penthouse of dakterraswoning;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van cultuur en ontspanning – concertgebouw**': een concertgebouw;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**wonen**': een vrijstaande woning;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**opslag**': uitsluitend opslag van goederen en materiaal ten behoeve van het onderhoud van het landgoed;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding '**natuur- en landschapswaarden**': het behoud en herstel van de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden.

met de daarbij behorende:

- m. parkeervoorzieningen;
- n. tuinen, terrassen, erven en ontsluitingsverhardingen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. overige voorzieningen zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en kunstwerken.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – rijksmonumenten**': de instandhouding en bescherming van een rijksmonument.

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. voor de maatvoering van de gebouwen geldt de op de verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maten.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van gebouwen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	3 meter

- d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhoog lopen.

3.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

situering	voor de voorgevel van de gebouwen	achter de voorgevel van de gebouwen
verlichtingselementen, plastische kunstwerken en vlaggenmasten	8 meter	8 meter
speelvoorzieningen	1 meter	3 meter
luifels en pergola's	niet toegestaan	3,5 meter
perceelafscheidings en overige andere bouwwerken	1 meter	2 meter

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regels:

3.3.1 Parkeren bezoekers

Voor het parkeren van bezoekers van de in lid 3.1 genoemde functies dient te worden voorzien in minimaal 40 parkeerplaatsen binnen maximaal 2 kilometer van het plangebied.

3.3.2 Aantal openingsdagen ondersteunende horeca categorie B en C na 18.00 uur

Het aantal dagen dat ondersteunende horeca in categorie B, als bedoeld in lid 3.1 onder c, en ondersteunende horeca in categorie C, als bedoeld in lid 3.1 onder d, na 18.00 uur geopend is, mag voor beide categorieën

gezaamenlijk (B+C) niet meer bedragen dan 12 per jaar.

3.3.3 Plaatsen (ondersteunende) horeca

(Ondersteunende) horeca als bedoeld in lid 3.1 onder c, d en e, is uitsluitend toegestaan in bestaande gebouwen, onder bestaande overkappingen en op bestaande terrassen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie Hoge verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 4.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid, of;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels

aan de afwijking verbinden:

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

4.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

4.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

4.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 4.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die normale onderhoud betreffen, of;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- d. die een oppervlakte van 100 m² of minder beslaan, of;

- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

4.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 4.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking zoals bedoeld in lid 5.3 te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid, of;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels

aan de afwijking verbinden:

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

5.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de afwijking moeten worden verbonden.

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

5.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die normale onderhoud betreffen, of;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- d. die een oppervlakte van 500 m² of minder beslaan, of;

- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd, of;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gemeentelijk beschermde dorpsgezicht, waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde dorpsgezicht.

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, kavelsloten, greppels en andere wateren;
- b. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- c. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- d. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;

- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde dorpsgezicht en de gemeentelijke monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 *Verbod*

Het is verboden op gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht' een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden, die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden, die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

6.4.3 *Toetsingscriteria*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 6.4.1 kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de betreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 7 Waarde - Ecologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

7.2 Bouwregels

In aanvulling op het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van en behorende bij de in lid 7.1 genoemde doeleinden worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 7.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 7.4.2, is het verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

7.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
- c. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- d. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1, bij e, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- f. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen;
- g. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op grond van een goedgekeurd inrichtingsplan.

7.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden die voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

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 bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

9.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het 'Overgangsrecht bouwwerken' als opgenomen in artikel 14.1 in de regels van dit plan niet van toepassing.

9.3 Onderkeldering van gebouwen

Daar waar volgens deze regels woningen zijn toegestaan, mag tevens onderkelderd worden. Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de verticale bouwdiepte mag maximaal 3.30 meter bedragen;
- b. het deel van de kelder, dat verder reikt dan het oppervlak van het gebouw vanaf peil wordt meegeteld bij de oppervlaktebebouwing buiten het bouwvlak en bedraagt niet meer dan de maxima zoals deze zijn gesteld in de daar voorkomende bestemming;
- c. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel van de kelder worden gebouwd;
- d. toelaatbaar zijn uitsluitend ondergrondse ruimten, die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) berg ruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.

9.4 Parkeervoorzieningen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als bij nieuwbouw wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;

- b. Ondergrondse parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden in een kelder, mits de parkeervoorziening binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd.

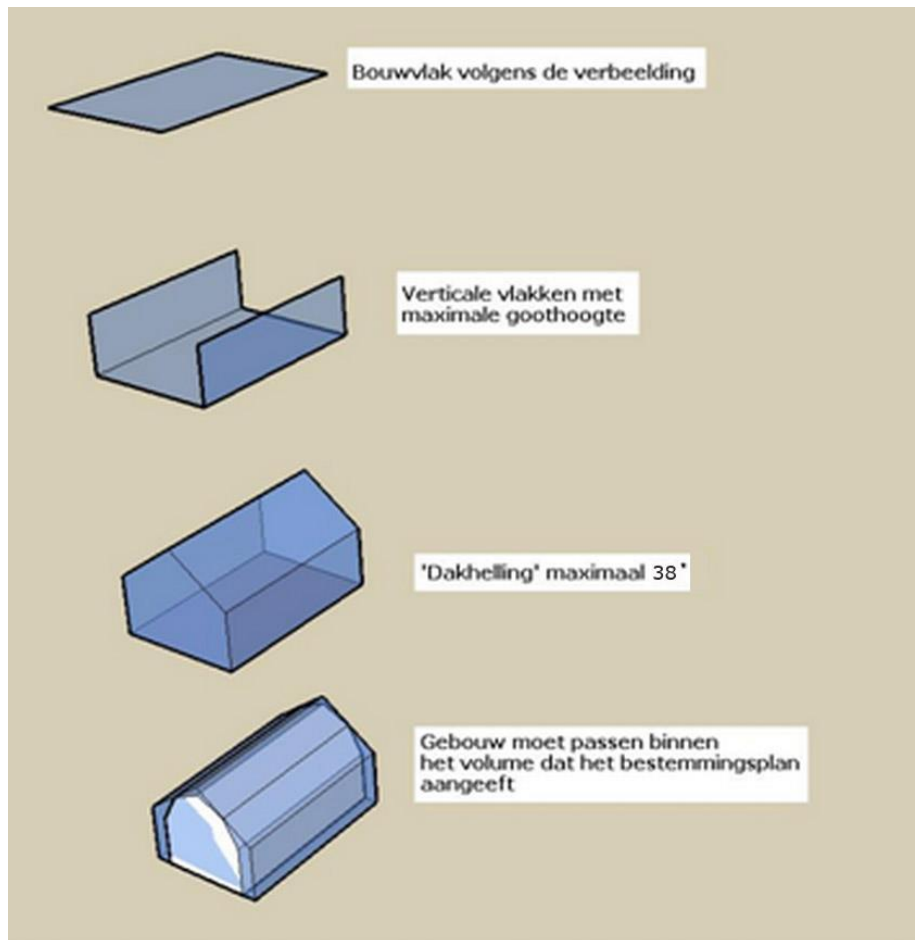
9.5 Bestaande en afwijkende maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen in hoofdstuk 2 en algemene bouwregels in artikel 9 zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.6 Maximum goothoogte

- a. Van een gebouw waarvoor geen bouwvlak is opgenomen en waarvan de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de denkbeeldige verticale vlakken waarin de twee langste gevels van het bouwwerk liggen onder een hoek van 142° snijden ter hoogte van de maximum goothoogte. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, dakkapellen en goten (zie toelichting in lid 9.7: figuur maximale goothoogte);
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot het uiterlijk, de afmeting en de plaatsing van dakkapellen.

9.7 **Figuur maximale goothoogte**



Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 14 (Overgangsrecht) is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.

10.2 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens het plan;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerking of het beheer van de bestemming;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van bed & breakfastkamers, kampeerboerderijen, zomer- en recreatiewoningen, stacaravans, kampeermiddelen en voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

- a. voor het overschrijden van bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. voor het toestaan van bijzondere dakvormen;
- d. voor het bouwen van portieken, liftschachten en stedenbouwkundige accenten;
- e. voor het plaatsen van beeldende kunstwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

11.2 Criteria

Er wordt niet afgeweken als bedoeld in lid 11.1, indien daardoor afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.3 Kangoeroewoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan teneinde in woningen een kangoeroewoning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de kangoeroewoning deel uitmaakt van een grotere woning, maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken en daarmee fysiek één geheel vormt;
- b. de kangoeroewoning geen eigen woonadres krijgt;
- c. per eengezinshuis maximaal één kangoeroewoning is toegestaan;
- d. het geheel van de oorspronkelijke woning/kangoeroewoning past binnen de maatvoering van de woning, zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan;
- e. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen op eigen erf wordt gerealiseerd, zulks conform de gemeentelijke parkeernormen;
- f. ten behoeve van de afwijking een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend;
- g. de woonoppervlakte van de kangoeroewoning maximaal 30% van de totale woonoppervlakte bedraagt;
- h. de kangoeroewoning slechts wordt toegestaan onder de bij de omgevingsvergunning te stellen verplichting, dat de aanvrager schriftelijk verklaart te voldoen aan het bepaalde in dit lid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen, zodanig dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken en zones niet meer dan 20% wordt verkleind of vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

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 of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen 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 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 overgangsbepaling 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 'De Paltz'.



GEMEENTE
SOEST

Postbus 2000
3760 CA Soest

Internet: www.soest.nl

E-mail: postbus2000@soest.nl