

## **Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen**

<b>Plantype</b>	<b>bestemmingsplan</b>
<b>Betreft</b>	<b>Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201</b>
<b>Status</b>	<b>vastgesteld</b>
<b>Datum</b>	<b>juni 2020</b>



# Inhoudsopgave

<b>REGELS</b>		<b>5</b>
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Wonen	14
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	overige zone - beken en sprengen	18
Artikel 10	overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde	19
Artikel 11	overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde	21
Artikel 12	wetgevingzone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw	22
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 15	Algemene procedureregels	24
Artikel 16	Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	24
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 17	Overgangsrecht bouwwerken	25
Artikel 18	Overgangsrecht gebruik	25
Artikel 19	Slotregel	25



# **REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**  
Het bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1397-vst van de gemeente Apeldoorn.
- 1.2 bestemmingsplan**  
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aan- of uitbouw**  
Een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan.
- 1.4 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.
- 1.5 aanduidingsgrens**  
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 aanduidingsvlak**  
Een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.
- 1.7 aaneengebouwde woning**  
Een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.
- 1.8 achtererfgebied**  
Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
- 1.9 AHN2-maaiveld**  
De maaiveldhoogte die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.
- 1.10 ander werk**  
Een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.
- 1.11 antennedrager**  
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.12 antenne-installatie**  
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.13 bebouwing**  
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.14 bedrijfswoning**  
Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

**1.15 beroepsuitoefening aan huis**

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.16 bestaand**

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
- bij gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

**1.17 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.18 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.19 bouwen**

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

**1.20 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.

**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**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.24 bruto vloeroppervlakte**

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

**1.25 bijgebouw**

Een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.

**1.26 bijzondere boom**

Een als zodanig aangeduide boom, die is vermeld op de krachtens de Algemene Plaatselijke Verordening vastgestelde lijst van bijzondere bomen.

**1.27 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.



- 1.28 dienstverlening**  
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.29 gebouw**  
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 gestapelde woning**  
Een woning in een woongebouw waarin 2 of meer zelfstandige woningen boven elkaar en eventueel ook naast elkaar zijn gebouwd.
- 1.31 hoofdgebouw**  
Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.32 kamerverhuurbedrijf**  
Het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.
- 1.33 kantoor**  
Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.
- 1.34 kavel**  
De bij een bestaand of te realiseren hoofdgebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.
- 1.35 nutsvoorziening**  
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.36 openbaar toegankelijk gebied**  
Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.37 overkapping**  
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.
- 1.38 peil**  
Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.
- 1.39 permanente bewoning**  
Gebruik als woonadres als bedoeld in de Wet basisregistratie personen, waaronder wordt verstaan:
- het gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet basisregistratie personen bepaalde leidt tot inschrijving in de basisregistratie personen van de gemeente en/of
  - het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een woonadres beschikt.

- 1.40 prostitutie**  
Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.
- 1.41 publieksgerichte dienstverlening**  
Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting.
- 1.42 seksinrichting**  
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:
- a. seksbioscoop  
Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
  - b. seksclub  
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
  - c. seksautomaat  
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
  - d. sekswinkel  
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
  - e. prostitutiebedrijf  
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.
- 1.43 twee-onder-een-kapwoningen**  
Twee woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.
- 1.44 verblijfsgebied**  
Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.
- 1.45 voorerfgebied**  
Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- 1.46 woning**  
Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.
- 1.47 woonadres**
- a. Het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
  - b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.
- 1.48 zakelijke dienstverlening**  
Kantoor met baliefunctie ten behoeve van publieksgerichte commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening.
- 1.49 zonnecollector**  
Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2      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.

### **2.3      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.4      het bebouwingspercentage**

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.

### **2.5      de vloeroppervlakte**

Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

### **2.6      de inhoud van een bouwwerk**

Boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren.

### **2.7      de bodemingreep**

De oppervlakte van de bodem die daadwerkelijk is afgegraven dan wel wordt afgegraven bij de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning.

### **2.8      de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.9      de bouwhoogte van een windturbine**

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. vijvers, watergangen en overige voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een voetgangersbrug toegestaan;
- g. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3; met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen speel- en klimtoestellen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijfsnummers verwijzen naar de in lid 3 genoemde specifieke afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen			speel- en klimtoestellen: 4 m waternad: 3,5 m overig: 2,50 m	- van de bouwhoogtebepaling zijn bruggen uitgezonderd - ter plaatse van de aanduiding 'beken en sprengen' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van het beheer hiervan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug is toegestaan.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 15 opgenomen procedureregels van toepassing.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

### Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied;
- b. watergangen en overige voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3; met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 4.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 4.3 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	speel- en klimtoestellen: 4 m <b>(4.3)</b> erf- en terreinafscheidingen: 1 m overig: 2,50 m	

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen;
- beroepsuitoefening aan huis;
- niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- nutsvoorzieningen;
- tuin en/of erf;
- voorzieningen voor de waterhuishouding;
- voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3; met de daarbij behorende bouwwerken.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand": vrijstaande woning;

### 5.2.2 Bebouwingsschema

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 5.4 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'	bouwvlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde <b>(5.4a)</b>	

Woningen ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd'	bouwvlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	
woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'	bouwvlak mits niet meer dan 60% van de kavel bebouwd wordt.	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	- binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, voorzover de woningen daarop niet aaneengebouwd zijn, voor woningen tenminste 2,50 m.
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd'	bij een kaveloppervlakte tot 500 m <sup>2</sup> : 50 m <sup>2</sup> ; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m <sup>2</sup> en 750 m <sup>2</sup> : 65 m <sup>2</sup> ;	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 3 m	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 5 m overkappingen: 3 m	- situering in achtererfgebied <b>(5.4c)</b> - voor het bepalen van de oppervlakte worden niet meegeteld aan- of uitbouwen die worden gesitueerd daar waar volgens deze regels de bouw van een woning is toegestaan - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de bouwhoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten - voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen en aan- of uitbouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld - in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overig: 2 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in voorerfgebied bedraagt ten hoogste 1 m <b>(5.4d)</b>

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bijgebouwen en de oppervlakte per bijgebouw, voor zover dit noodzakelijk is voor:

- het waarborgen van de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd;
- het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 15 opgenomen procedureregels van toepassing.

## **5.4 Afwijken van de bouwregels**

### **5.4.1 *Afwijkingsbevoegdheid***

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 5.2 bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte van een woning ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- b. teneinde de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen in voorerfgebied toe te staan;
- c. voor het ten behoeve van de privacy op hoekpercelen bouwen van een erf- of terreinafscheiding in voorerfgebied tot een bouwhoogte van 2 meter.

### **5.4.2 *Voorwaarden voor afwijken***

Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk:

- d. voor de afwijking als bedoeld in sublid 5.4.1 onder b: indien dit in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd;
- e. voor de afwijking als bedoeld in sublid 5.4.1 onder c: indien dit met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 *Gebruik niet bebouwde grond***

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt; gebruik van de niet bebouwde grond ten behoeve van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

### **5.5.2 *Beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis***

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per kavel;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- f. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- g. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.



## Hoofdstuk 3    **ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 6    Anti-dubbeltelregel**

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

### **Artikel 7    Algemene bouwregels**

#### **7.1    Algemene regels**

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de maatvoerings- en overige aanduidingen en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. Daar waar volgens deze regels bebouwing is toegestaan, mag tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan ruimten die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
- e. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen toegestaan, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, waarvan de diepte niet meer dan 1,20 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt.
- f. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, worden opgericht, met dien verstande dat -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 4 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.
- g. Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten en situering gelden de dan aanwezige maten en situering, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

### **Artikel 8    Algemene gebruiksregels**

#### **8.1    Gebruik in strijd met de bestemming**

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

- a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

#### **8.2    Strafbepaling**

Overtreding van het in lid 8.1 bepaalde is een strafbaar feit.

### **8.3 Gebruiksregel parkeren**

#### **8.3.1 Gebruiksregel**

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte aanwezig is voor het parkeren van auto's en fietsen en het laden en lossen van goederen. Dit volgens de 'Beleidsregel Parkeren' zoals vastgesteld op 21 maart 2019, die is opgenomen in bijlage 2 van de Bijlagen bij de regels.

#### **8.3.2 Omgevingsvergunning bouwen**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte aanwezig is voor het parkeren van auto's en fietsen en het laden en lossen van goederen. Dit volgens de 'Beleidsregel Parkeren' zoals vastgesteld op 21 maart 2019, die is opgenomen in bijlage 2 van de Bijlagen bij de regels, dan wel haar rechtsopvolger.

## **Artikel 9 overige zone - beken en sprengen**

### **9.1 Aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beken en sprengen' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het beheer, herstel en onderhoud van landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle beken en sprengen.

### **9.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beken en sprengen' mogen:

- a. in afwijking van de andere aldaar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken ten dienste van het beheer van de beken en sprengen worden gebouwd.
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een voetgangersbrug toegestaan.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 9.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming, indien en voor zover:

- a. uit overleg met de beheerder van de beek of spreng blijkt, dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat;
- b. de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van de beek of spreng niet worden aangetast.

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

#### **9.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren die de waterhuishouding beïnvloeden door bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, het dempen van beken en/of sprengen en het slaan van putten;
- b. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te leggen of aan te brengen;
- c. wegen en paden aan te leggen en te verharderen of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
- d. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
- e. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen.

#### **9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

#### **9.4.3 Beoordelingscriteria**

Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de beek of spreng niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de beek of spreng niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 10 overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde**

### **10.1 Aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden die voorkomen in het gebied waarvan de verwachting middelhoog tot hoog is dat er bij bodemingrepen archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen.

### **10.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde' gelden voor het oprichten van bebouwing de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarvoor een bodemingreep wordt gedaan dieper dan 0,35 m onder het AHN2-maaiveld met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, dient 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. In afwijking van het onder a bepaalde is het overleggen van een rapport niet nodig indien de archeologische waarden van de gronden met behulp van andere beschikbare informatie naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport dan wel uit de onder b bedoelde andere beschikbare informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de bodemingreep als bedoeld onder a 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 en tot het uitbrengen van een verslag waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
  - 2. de verplichting tot het uitvoeren van nader onderzoek en tot het uitbrengen van een verslag waarmee de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate buiten de bodem behouden blijven.

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

#### **10.3.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Monumentenwet bepaalde is het verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde' zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren voor zover daarvoor een bodemingreep wordt gedaan dieper dan 0,35 m onder het AHN2-maaiveld met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>:

- a. grondwerkzaamheden, 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.

#### **10.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder 10.3.1 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 Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige regels van de Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet van toepassing zijn.

#### **10.3.3 Beoordelingscriteria**

- a. De onder 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan 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.
- b. In afwijking van het onder a bepaalde is het overleggen van een rapport niet nodig indien de archeologische waarden van de gronden met behulp van andere beschikbare informatie naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld.

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

Indien uit het in lid 10.3.3 onder a genoemde rapport dan wel de in dat lid onder b bedoelde andere beschikbare informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld onder 10.3.1 zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden en tot het uitbrengen van een verslag waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. de verplichting tot het uitvoeren van nader onderzoek en tot het uitbrengen van een verslag waarmee de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate buiten de bodem behouden blijven.

#### **10.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## **Artikel 11 overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde**

### **11.1 Aanduidingsregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden die voorkomen in het gebied waarvan de verwachting laag is dat er bij bodemingrepen archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen.

### **11.2 Bouwregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde' gelden voor het oprichten van bebouwing de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarvoor een bodemingreep wordt gedaan dieper dan 0,35 m onder het AHN2-maaiveld met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, dient 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. In afwijking van het onder a bepaalde is het overleggen van een rapport niet nodig indien de archeologische waarden van de gronden met behulp van andere beschikbare informatie naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport dan wel uit de onder b bedoelde andere beschikbare informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de bodemingreep als bedoeld onder a 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 en tot het uitbrengen van een verslag waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
  2. de verplichting tot het uitvoeren van nader onderzoek en tot het uitbrengen van een verslag waarmee de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate buiten de bodem behouden blijven.

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

#### **11.3.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Monumentenwet bepaalde is het verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde' zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren voor zover daarvoor een bodemingreep wordt gedaan dieper dan 0,35 m onder het AHN2-maaiveld met een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>:

- a. grondwerkzaamheden, 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.

#### **11.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder 11.3.1 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 Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige regels van de Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet van toepassing zijn .

#### **11.3.3 Beoordelingscriteria**

- a. De onder 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan 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.
- b. In afwijking van het onder a bepaalde is het overleggen van een rapport niet nodig indien de archeologische waarden van de gronden met behulp van andere beschikbare informatie naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld.

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

Indien uit het in lid 11.3.3 onder a genoemde rapport dan wel de in dat lid onder b bedoelde andere beschikbare informatie blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld onder 11.3.1 zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden en tot het uitbrengen van een verslag waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. de verplichting tot het uitvoeren van nader onderzoek en tot het uitbrengen van een verslag waarmee de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate buiten de bodem behouden blijven.

#### **11.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

### **Artikel 12 wetgevingzone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw**

#### **12.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw' de bouwvlakken te verwijderen.

#### **12.2 Voorwaarden voor wijziging**

Van de in lid 12.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien na drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan binnen het betreffende bouwvlak:

- a. geen woning is of geen woningen zijn opgericht; en
- b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woning/woningen heeft ingetrokken.

## **Artikel 13    Algemene afwijkingsregels**

### **13.1    Afwijken algemeen**

#### **13.1.1   Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemalen, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voor zover deze -indien het gebouwen betreft- inhoud niet meer dan 60 m<sup>3</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties, voor zover de bouwhoogte daarvan niet meer dan 40 meter bedraagt en deze bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;

#### **13.1.2   Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken als bedoeld in sublid 13.1.1 is alleen mogelijk:

- a. voor zover de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten;

### **13.2    Afwijken parkeren**

#### **13.2.1   Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 8 lid 8.3 bepaalde indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Dit volgens de 'Beleidsregel Parkeren' zoals vastgesteld op 21 maart 2019, die is opgenomen in bijlage 2 van de Bijlagen bij de regels, dan wel haar rechtsopvolger.

#### **13.2.2   Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken als bedoeld in sublid 13.2.1 is alleen mogelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

### **13.3 Aangrenzende percelen**

Afwijken als bedoeld in lid 13.1 en lid 13.2 is niet mogelijk indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

### **13.4 Bouwwerken onder het overgangsrecht**

Het in lid 13.1 onder e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 17 van deze regels (Overgangsrecht bouwwerken).

## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Wijzigingsbevoegdheid algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het noodzakelijk is af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het noodzakelijk is af te wijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

### **14.2 Voorwaarden voor wijziging**

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 15 Algemene procedureregels**

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden schriftelijk in kennis zijn gesteld van het voornemen tot het stellen van nadere eisen en in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

## **Artikel 16 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

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



## **Hoofdstuk 4    OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 17    Overgangsrecht bouwwerken**

#### **17.1    Overgangsrecht**

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:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **17.2    Afwijken**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### **17.3    Overgangsrecht niet van toepassing**

Het eerste lid 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.

### **Artikel 18    Overgangsrecht gebruik**

#### **18.1    Overgangsrecht**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **18.2    Ander strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **18.3    Onderbreken gebruik onder overgangsrecht**

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **18.4    Overgangsrecht niet van toepassing**

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 19    Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Molecatenlaan 15 en Ugchelseweg 201 Ugchelen.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Apeldoorn

d.d.

nr.

Mij bekend,

De griffier,  
Namens hem:

Frans Mulderij  
a.i. Teammanager Omgevingsrecht en Advies