

bestemmingsplan

Achterstraat achter 18-22

Beesd

Gemeente West Betuwe



Planstatus: vastgesteld (gewijzigd)
Plan identificatie: NL.IMRO.1960.BEEachterstr1822-VSG2
Datum: 2021-11-02
Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van der Made
Kenmerk Buro SRO: SR180121
Opdrachtgever: Tekenburo Van Ballegooij

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	14
3 Algemene regels	17
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 6 Algemene bouwregels	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Overige regels	18
4 Overgangs- en slotregels.....	20
Artikel 10 Overgangsrecht.....	20
Artikel 11 Slotregel.....	20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Achterstraat achter 18-22 Beesd met identificatienummer NL.IMRO.1960.BEEachterstr1822-VSG2 van de Gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

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 aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Onder een huisgebonden bedrijf wordt onder meer verstaan de exploitatie van een theetuin/terras, en bed & breakfast/ kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden;

1.7 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende archeologische waarde, archeologische monumenten en/of archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 m², buiten beschouwing blijven;

1.13 bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Als bestaand bouwwerk wordt ook aangemerkt een bouwwerk dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend. Onder bestaande bouwwerken worden niet verstaan 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.17 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 bouwwijze:

bebouwingstype van hoofdgebouwen (met name woningen), onder te verdelen in vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld, waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, niet begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, aan één zijde begrensd door de scheidsmuur van een ander hoofdgebouw;
- c. onder aaneengebouwd wordt verstaan een rij hoofdgebouwen, aan twee zijden begrensd door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de rij beëindigen;
- d. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.24 dakhelling:

de hoek van de driuplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;

1.25 detailhandel:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.28 hoofdgebouw:

- a. een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- b. in dit plan worden in ieder geval als hoofdgebouw aangemerkt gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', met dien verstande dat voor zover de aanduiding zich uitstrekt over meerdere bouwpercelen, per bouwperceel een hoofdgebouw dient te worden onderscheiden;

1.29 kap:

een dak of een gedeelte daarvan, dat bestaat uit hellende dakvlakken;

1.30 mansardekap:

zadeldak waarvan elk dakvlak geknikt is; de ondervlakken zijn steiler dan de bovenzakken;

1.31 nieuw:

eerst aanwezig na de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.32 omgevingsvergunning:

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

1.33 ondergronds:

onder het niveau van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.34 peil:

voor gebouwen:

- a. in niet-geaccidenteerd terrein: 20 cm boven de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
- b. in geaccidenteerd terrein geldt het volgende:
 1. voorzover de voorgevel van het gebouw is gelegen binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied, geldt het volgende:
 - voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd binnen een afstand van 13 m vanaf de grens met het openbaar gebied: 20 cm boven de kruin van de weg waarlangs het gebouw wordt ontsloten;
 - voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd op een afstand groter dan 13 m vanaf de grens met het openbaar gebied: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein;
 2. voorzover de voorgevel van een gebouw is gelegen op een afstand groter dan 3 m uit de grens van het openbaar gebied, geldt het volgende: het hoogste punt van het aan het gebouw aansluitende bestaande afgewerkte terrein;

voor andere bouwwerken:

- c. de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.35 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.36 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.37 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

wet van 6 november 2008 (Stb. 2008, 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.38 Wet geluidhinder:

wet van 16 februari 1979 (Stb. 1979, nr. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van dit plan;

1.39 Wet ruimtelijke ordening:

wet van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.40 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.41 zadeldak:

twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst;

1.42 zelfstandig bewonen:

zelfstandig gebruik van een ruimte of gebouw als woning voor een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens en/of de lengte van het overstek ten opzichte van de buitenwerkse gevelvlakken niet meer dan 0,75 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. woondoeleinden;
- b. water;
- c. openbare nutsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

3.1.2.1 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

- a. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m²;
- c. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied. De aanleg van overige parkeervoorzieningen mag niet tot gevolg hebben dat er een onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving plaatsvindt.

3.1.2.2 Aan huis gebonden bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is niet toegestaan.

3.1.2.3 Aantal woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - appartementen' zijn maximaal 4 woningen toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Situering gebouwen

Voor de situering van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.

3.2.3 Maatvoering hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mogen respectievelijk de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven;
- b. de dakhelling bedraagt maximaal 60°, met dien verstande dat de dakhelling van het steile dakvlak van een mansardekap maximaal 75° mag bedragen;
- c. balkons bij of aan hoofdgebouwen mogen uitsluitend aan de noordzijde, gericht op Huis te Beestlaan, van het hoofdgebouw gesitueerd worden.

3.2.4 Maatvoering bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste:
 1. 60 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, kleiner of gelijk aan 200 m²;
 2. 80 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 200 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
 3. 100 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 4. 125 m² voor bouwpercelen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, groter dan 1.000 m²,
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,0 m bedragen;
- d. gronden gelegen buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en achter de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen niet aangemerkt worden als 'achtererfgebied' zoals bedoeld in artikel 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht.

3.2.5 Aanbouwen aan de voorzijde

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3.2.2](#) en [artikel 3.2.4](#) zijn buiten het bouwvlak, voor de voorgevel van een hoofdgebouw, aanbouwen zoals erkers en entrees toegelaten, tot maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.6 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ten dienste van deze bestemming aanwezig zijn tot een bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:

- a. vlaggenstokken, tuinmeubilair en antennes zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zwembaden niet meer dan 0,50 m mag bedragen;
- d. overige andere bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van meer dan 6 m² niet zijn toegestaan behoudens ten behoeve van de onder c. genoemde zwembaden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning maatvoering andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.6](#), ten aanzien van de gestelde maximale bouwhoogte en maximale oppervlakte voor andere bouwwerken, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 10 m.

3.3.2 Afwijken van de voorwaardelijke verplichting

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 3.4.2 sub a](#) ten einde een afscherming van 5 meter hoog te realiseren:

- a. indien binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan op het perceel Achterstaat 22 geen overkapping t.b.v. het laden en lossen is gerealiseerd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting - gevelopeningen westzijde

Gevelopeningen aan de westzijde van het hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan indien deze gevelopeningen zijn voorzien van melkglas en deze als zodanig ook in stand worden gehouden.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting - akoestische maatregelen

Gronden en gebouwen kunnen niet eerder in gebruik worden genomen overeenkomstig het bepaalde in [artikel 3.1.1 sub a](#) dan dat:

- a. Op het perceel Achterstraat 22 te Beesd wordt voorzien in een overkapping van minimaal 10 m² zoals bedoeld in het akoestisch onderzoek van Adviesburo Van Der Boom d.d. 26 oktober 2021, welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan;
- b. De voorziening zoals bedoeld onder a in stand wordt gehouden gedurende de periode dat op de locatie Achterstraat 22 nog bedrijfsmatige activiteiten worden verricht;
- c. Voor de percelen Achterstraat 22 en 24 de gemeente West Betuwe besluit tot het opnemen van een maatwerk voorschrift zoals bedoeld in het akoestisch onderzoek van Adviesburo Van Der Boom d.d. 26 oktober 2021, welke onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.
- d. De appartementen zodanig worden geïsoleerd zodat daar binnen in de geluidsgevoelige vertrekken wordt voldaan aan de eisen uit tabel 2.17a Activiteitenbesluit die gelden voor aanpandige gebouwen. Daarbij wordt voor de geluidsbelastingen bij de gevels uitgegaan van de door Adviesburo Van den Boom berekende niveaus, zoals weergegeven in het akoestisch onderzoek gedateerd 29 oktober 2021.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van deze bestemming. Tevens mogen bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemming(en) worden opgericht, in overeenstemming met die bestemming(en), indien:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld; en / of
- b. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m²; en / of
- c. op basis van archeologisch onderzoek (of door middel van andere bewijslast) is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; en / of
- d. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; en / of
- e. gebouwen maximaal 2,5 m buiten de bestaande fundering worden opgericht indien de fundering niet dieper wordt gelegd.

4.2.2 Advies archeologisch deskundige

Bij het beoordelen van een omgevingsvergunning op grond van [artikel 4.2.1 sub c](#) wint het bevoegd gezag voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 4.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,5 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering

Het onder [artikel 4.4.1](#) vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld; en / of
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk; en / of
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²; en / of
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek (of door middel van andere bewijslast) is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad; en / of
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; en / of
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning in dit kader is verleend; en / of
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met het bouwen op grond van het bepaalde in [artikel 4.2.1](#); en / of
- h. vervanging van bestaande door nieuwe boomgaarden ter plaatse.

4.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4.4.1](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

4.4.4 Verplichting rapportage

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4.4.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.5 Archeologisch deskundige

Bij het beoordelen van een omgevingsvergunning op grond van [artikel 4.4.1](#) wint het bevoegd gezag voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid verkleinen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening dit bestemmingsplan wijzigen teneinde de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

4.5.2 Wijzigingsbevoegdheid vergroten dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening dit bestemmingsplan wijzigen teneinde de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' uit te breiden indien op basis van actuele kennis met betrekking tot te beschermen archeologisch waarden, de noodzaak bestaat de in het plan gelegen gronden te herwaarderen op hun archeologische status.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen geldt dat alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat:

- a. ondergronds bouwen niet is toegestaan onder vrijstaande bijgebouwen;
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- b. van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. van de gronden voor seksinrichtingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Omgevingsvergunning bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in geringe mate afwijken van de plaats en richting van de grenzen van bouwvlakken indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

8.2 Omgevingsvergunning kleine gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten openbare nutte, het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals gemealgewoeltes, transformatorhuisjes, reduceerstations, c.a.i.-kastjes,abri's e.d., met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

9.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.
- c. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 2,50 m bij 7 m bedragen;
- d. Het onder a. bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

9.1.2 Afwijken

9.1.2.1 Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 9.1.1 sub a](#), mits:

- a. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

9.1.2.2 Ruimte voor laden of lossen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 9.1.1 sub b](#), indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

9.1.2.3 Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 9.1.1 sub c](#), mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Achterstraat achter 18-22 Beesd'