

REGELS
VAN HET
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
ALMEN-ZUID 2B
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.457
IDnr. : NL.IMRO.0262.buAlmenzuid2bAL-BP31
Datum : 4 dec. 2023
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d.

INHOUDSOPGAVE VAN DE REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS.....	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten.....	6
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen.....	7
Artikel 4	Horeca.....	8
Artikel 5	Tuin	9
Artikel 6	Verkeer	10
Artikel 7	Wonen.....	11
Artikel 8	Waarde - Archeologie Almen Zuid	15
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS.....	18
Artikel 9	Anti-dubbelregel.....	18
Artikel 10	Algemene bouwregels.....	19
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel.....	24
BIJLAGEN BIJ DE REGELS		25
Bijlage 1.	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 2.	Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	
Bijlage 3.	Richtlijnen Natuurinclusief bouwen	
Bijlage 4.	Beeldkwaliteitsplan Almen-Zuid 2b	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Almen-Zuid 2b' met identificatienummer NL.IMRO.0262.buAlmenezuid2bAL-BP31 van de gemeente Lochem.
- 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 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:**
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.6 archeologisch deskundige:**
de regionaal archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- 1.7 archeologisch onderzoek:**
het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.
- 1.8 archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.
- 1.9 archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.11 bebouwingspercentage:**
het aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.
- 1.12 begane grond:**
de verdieping van een gebouw die ter plaatse van de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf het maaiveld, en waartoe ten behoeve van het toelaatbare gebruik mede worden gerekend eventuele kelders, onderbouwen en/of souterrains.

- 1.13 beroep aan huis:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.14 bestaand:**
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.
- 1.15 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.16 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.17 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.18 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.20 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.22 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.23 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.24 carport:**
gebouwde overkapping voor de stalling van motorvoertuigen, waarvan in ieder geval de naar de straat gekeerde zijde geen wand heeft.

- 1.25 CROW richtlijnen:**
richtlijnen met betrekking tot parkeren opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, en opgenomen in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkecijfers naar parkeernomen' (publicatienummer 318, uitgave december 2018) en diens rechtsopvolger(s).
- 1.26 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.27 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.
- 1.28 eerste verdieping:**
de verdieping van een gebouw die gelijk boven de begane grondverdieping is gebouwd.
- 1.29 erker:**
uitbouw aan de voor- of de zijgevel van het hoofdgebouw.
- 1.30 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.31 gestapelde woning:**
een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd (zie grondgebonden woningen).
- 1.32 goot, druiplijn, boeiboord:**
constructie of de overgang van gevel- naar dakvlak.
- 1.33 grondgebonden woning:**
een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken.
- 1.34 hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.35 hoofdverblijf:**
het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet basisregistratie personen noopt tot inschrijving als woonadres.
- 1.36 kap:**
constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste 1 hellend vlak.
- 1.37 kleinschalige bedrijvigheid aan huis:**
bedrijvigheid die is genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijvigheid die niet in deze lijst is genoemd maar daarmee naar de aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

- 1.38 Nota Parkeernormen:**
de 'Nota Parkeernormen 2020' zoals die op 3 december 2020 door de raad van de gemeente Lochem is vastgesteld danwel later door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels over parkeren.
- 1.39 omgevingsvergunning:**
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.40 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- 1.41 openbare weg:**
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.
- 1.42 peil:**
het peil voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de openbare weg waarop het desbetreffende gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, is georiënteerd.
- 1.43 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.44 seksinrichting:**
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.
- 1.45 vloeroppervlakte:**
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.
- 1.46 vloeroppervlakte:**
de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.
- 1.47 voorgevel:**
gevel van de woning aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn'.
- 1.48 wonen:**
het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning' of 'wooneenheid'.
- 1.49 woning:**
een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.50 wooneenheid:**
een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. **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;
- e. **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;
- f. **het bebouwingspercentage:** de som van de oppervlakten van alle bouwwerken binnen een vlak, uitgedrukt in een percentage van dat vlak;
- g. **de overbouwde oppervlakte van een bouwwerk:** de som van de oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

ondergeschikte bouwdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de realisering en instandhouding van een woongebied met de stedenbouwkundige kwaliteit in de vorm van:
 1. zichtlijnen naar het buitengebied;
 2. een groene waterdoorlatende inrichting van de parkeervakken;
 3. groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit;
 4. het hoogteverschil naar het lager gelegen Berkeldal;
 5. wadi's op de overgang naar het lager gelegen Berkeldal,één en ander zoals beschreven in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Almen-Zuid 2b;
 - b. plantsoenen en/of;
 - c. groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds) en/of;
 - d. speelvoorzieningen en/of;
 - e. beplanting;
 - f. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met dien verstande dat:
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein 1', uitsluitend parkeren is toegestaan;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein 2', uitsluitend parkeren is toegestaan;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', waterberging in het groen is toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt, tenzij ze voor parkeren zijn aangeduid;
- b. de voor 'Groen' aangewezen gronden en bebouwing mogen niet worden gebruikt voor een inrichting waarmee de doorzichten naar het buitengebied worden aangetast, zoals beschreven in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Almen-Zuid 2b.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorieën I en II van de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-activiteiten' in Bijlage 1;

alsmede voor:

- b. bijbehorende verhardingen, groen- en watervoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**' geen bouwwerken zijn toegestaan die de ontsluiting voor het langzaamverkeer belemmeren.

4.3 Gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**' dienen de gronden toegankelijk te blijven voor een ontsluiting voor het langzaamverkeer.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de realisering en instandhouding van een woongebied met de stedenbouwkundige kwaliteit, die bestaat uit het gebruik van groene erfafscheidingen in de voortuinen, zoals beschreven in Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Almen-Zuid 2b;
- b. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen,

alsmede voor:

- c. in- en uitritten.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfs- en ontsluitingsfunctie, en/of;
- b. voet- en rijwielpaden, en/of;
- c. parkeervoorzieningen, en/of;
- d. bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), en/of;
- e. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. de uitoefening van een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de verbeelding en de volgende bepalingen:

7.2.1 Algemeen

- a. toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen;
- b. toegestaan zijn niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' aangegeven aantal woningen.

7.2.2 Binnen het bouwvlak

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**gevelijn**' zijn geen blinde gevels toegestaan en dient de woning met ramen en/of voordeur op de openbare weg te worden georiënteerd;
- c. binnen het bouwvlak mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. binnen het bouwvlak zijn geen platte daken of lessenaarsdaken toegestaan en mag de dakhelling van een kap niet minder dan 30 graden bedragen en niet meer dan 60 graden;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding '**nokrichting**' dient de nokrichting van de kap in overeenstemming te zijn met de nokrichting zoals aangegeven op de afbeelding hierna:



- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hofwoningen**' is aan de voorzijde van de woning in het dakvlak een dakkapel toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok,
 4. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.
- g. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 meter bedragen.

7.2.3 Buiten het bouwvlak

- a. buiten het bouwvlak is per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat het bouwperceel nooit voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
- b. buiten het bouwvlak zijn gebouwen uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevel of de lijn in het verlengde van de voorgevel, met dien verstande dat:
 1. in hoeksituaties met 2 voorgevels gebouwen aan één zijde ook op minder dan 3 meter van de voorgevel zijn toegestaan;
 2. gelijk grenzend aan de voorgevel wel een carport is toegestaan met een maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. buiten het bouwvlak mag de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter, mits het gebouw op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel is gesitueerd;
- d. op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen (behoudens afwijking als bedoeld in lid 7.3);
- e. buiten het bouwvlak mag de dakhelling van een kap niet meer dan 60 graden bedragen;

- f. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 meter bedragen.

7.2.4 *Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning kan alleen worden verleend als bij de bouw wordt voorzien in de maatregelen voor natuurinclusief bouwen die verplicht zijn volgens Bijlage 3 Richtlijnen Natuurinclusief bouwen en die:

- a. bij een tussenwoning tenminste 10 punten opleveren;
- b. bij een hoekwoning tenminste 15 punten opleveren;
- c. bij een twee-onder-een-kap-woning tenminste 17 punten opleveren;
- d. bij een vrijstaande woning tenminste 20 punten opleveren;

volgens het puntensysteem van Bijlage 3 Richtlijnen Natuurinclusief bouwen.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder d, voor een gebouw met een kap op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse of achterste perceelsgrenzen, mits:

- a. de dakhelling vanaf de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel oploopt met een helling van maximaal 60 graden, en;
- b. de nok van de kap ten minste 2 meter uit de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel is gesitueerd;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een woning mag niet worden gebruikt voor de tijdelijke en/of permanente huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid;
- c. de maatregelen voor natuurinclusief bouwen die zijn gerealiseerd volgens 7.2.4 van deze regels, dienen te worden in stand gehouden;
- d. een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis/kleinschalige bedrijvigheid aan huis, mits:
 - 1. wonen de hoofdfunctie blijft in de woning;
 - 2. het ruimtebeslag van ondergeschikte betekenis is, met dien verstande dat ten hoogste 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van:
 - 100 m² mag worden aangewend ten behoeve van een beroep aan huis;
 - 50 m² mag worden aangewend ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid aan huis;
 - 3. de beroeps- of kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - 4. er uitsluitend activiteiten plaatsvinden in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in Bijlage 2;

5. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost en er ter plaatse geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreedt;
6. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 8 Waarde - Archeologie Almen Zuid

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie Almen Zuid' mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- 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 niet wordt uitgebreid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 8.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 8.3.2 aan de vergunning.

8.3.2 *Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

8.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wint 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.

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

8.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Almen Zuid' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen 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. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het veranderen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere groundbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

8.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 8.4.4 aan de vergunning.

8.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

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

8.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Almen Zuid' 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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

10.2 Bijzondere kapvormen

Bij de toepassing van bijzondere kapvormen op gebouwen mag de maximale dakhelling van 60 graden worden overschreden, en is een dakhelling van maximaal 80 graden toegestaan voor ten hoogste 60% van het dakvlak.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

11.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.1 is niet van toepassing:

- a. op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken;
- b. op de opslag voor de normale bedrijfsvoering van de in het plan toegelaten bedrijven.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, worden afgeweken van het bepaalde in deze regels of de aanduidingen op de verbeelding, voor:

- a. de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar die naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
 1. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% bedraagt;
 2. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet wordt overschreden;
- c. het in geringe mate overschrijden van het plan, zoals een bestemmings- en/of bouwgrens of een aanduiding, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- d. de bouw van een erker, mits:
 1. de grens van het bouwvlak en/of de grens van de bestemming 'Tuin' met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
 2. de erker niet wordt gebouwd aan een buiten het bouwvlak gesitueerd gebouw;
 3. de erker niet meer dan 60% van de voorgevel beslaat en/of maximaal 40% van de zijgevel, van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
 4. de erker in maximaal 1 bouwlaag op de begane grond wordt gebouwd;
 5. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het gebouw waaraan wordt aangebouwd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeernormen

13.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een verandering van het gebruik wordt pas verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen':
- b. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen afmetingen te hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen, zoals deze zijn opgenomen in de meest recente uitgave van het CROW 'Aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' en diens rechtsopvolger(s).

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

13.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijbehorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

13.1.3 Afwijken

- Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 en artikel 13.1.2 indien:
- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
 - b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

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 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het 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 'Almen-Zuid 2b'.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1. STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

BIJLAGE 2. STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

BIJLAGE 3. RICHTLIJNEN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

BIJLAGE 4. BEELDKWALITEITSPLAN ALMEN-ZUID 2B

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1