

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	3
Hoofdstuk 2	Functies	4
Artikel 3	Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2	4
Artikel 4	Bijzondere wijkfunctie	4
Artikel 5	Groen	4
Artikel 6	Leiding - Gas	5
Artikel 7	Leiding - Riool	5
Artikel 8	Leiding - Water	5
Artikel 9	Maatschappelijk	6
Artikel 10	Verkeer	6
Artikel 11	Verkeer - Openbaar vervoer	6
Artikel 12	Verkeer - Rijksweg	6
Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied	7
Artikel 14	Water	7
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	7
Artikel 16	Waterstaat - Waterwinning	8
Artikel 17	Wijkcentrumfunctie	8
Artikel 18	Wijkfunctie	8
Artikel 19	Wonen	9
Hoofdstuk 3	Bouwen	10
Artikel 20	Inleidende bepalingen over het bouwen	10
Artikel 21	Bijzondere regels over bouwen	10
Artikel 22	Bouwen is toegestaan	10
Artikel 23	Bouwen met vergunning	11
Artikel 24	Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen	13
Hoofdstuk 4	Gebouwen en locaties gebruiken	14
Artikel 25	Activiteiten die niet zijn toegestaan	14
Artikel 26	Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte	14
Artikel 27	Additionele horeca	15
Artikel 28	Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca	16
Artikel 29	Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning	16
Artikel 30	Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten	17
Hoofdstuk 5	Grondwerk	18
Artikel 31	Vergunning in verband met de bescherming van een functie	18
Artikel 32	Bescherming van archeologische waarden	18
Hoofdstuk 6	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 33	Overgangsrecht	20
Artikel 34	Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in de Begrippenlijst, bijlage 1 bij de regels, zijn opgenomen, is bepalend bij de uitleg van het bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogtematen

1. De bouwhoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het 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. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidingsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning van maximaal 600 m³ toegestaan.
3. Het gebruiken van bedrijfsruimte als kantoor is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. het gebruik als kantoor hangt samen met de bedrijfsactiviteiten en
 - b. het gebruik als kantoor is ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten; het gebruik is beperkt tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw tot een maximum van 2000 m² per bedrijf.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
3. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
4. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

Artikel 4 Bijzondere wijkfunctie

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bijzondere wijkfunctie zijn bedoeld voor maatschappelijke of publieksgerichte diensten en sport, gericht op bewoners van de wijk en de directe omgeving van de wijk, en voor lichte bedrijfsactiviteiten.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals dienstverlening, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, sportvoorzieningen, bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning van maximaal 600 m³ toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'horeca' is het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie B, D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten tot maximaal 300 m² bruto vloeroppervlakte.

Artikel 5 Groen

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

5.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen.
2. Het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen).
3. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.
4. Activiteiten die bomen aantasten.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Leiding - Gas zijn primair bedoeld voor een aardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
 - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de leiding en de daarbij horende voorzieningen,
 - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of
 - c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Leiding - Riool zijn primair bedoeld voor een rioolwaterpersleiding met de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
 - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de leiding en de daarbij horende voorzieningen,
 - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of
 - c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Leiding - Water zijn primair bedoeld voor een hoofdwaterleiding.

8.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
 - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de leiding en de daarbij horende voorzieningen,
 - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of
 - c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.
2. Op de locatie met de aanduiding 'sporthal' is zijn activiteiten die bij een sporthal horen toegestaan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

10.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 11 Verkeer - Openbaar vervoer

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Openbaar vervoer zijn bedoeld voor openbaar vervoerbanen voor bussen en de bijbehorende voorzieningen.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 12 Verkeer - Rijksweg

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Rijksweg zijn bedoeld voor rijkswegen voor het gemotoriseerd verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen met inachtneming van lid 12.3, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, vluchtstroken, viaducten, ecoducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten.

12.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement is toegestaan bij een horecagelegenheid.

13.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.
2. Activiteiten die bomen aantasten.

Artikel 14 Water

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijbehorende voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

14.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Waterkering zijn primair bedoeld voor een waterkering.

15.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
 - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering en de daarbij horende voorzieningen,
 - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter of

- c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 16 Waterstaat - Waterwinning

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waterstaat - Waterwinning zijn primair bedoeld voor het winnen van drinkwater, voor de bescherming van het grondwater en van het behoud van de kleilaag die het grondwater beschermt tegen vervuiling vanaf de hogere bodemlagen.

16.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
 - a. als het een activiteit is die de eigenaar of exploitant van een drinkwaterbedrijf verricht en op grond van artikel 6, derde lid, van de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 mag verrichten,
 - b. als voor de activiteit een vrijstelling is verleend op grond van artikel 8 of artikel 21 van de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 of
 - c. als het een activiteit betreft die niet verboden is op grond van artikel 6, 7, 19 of 20 van de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 en voor de activiteit een vergunning is verleend in verband met de bescherming van de functie, waarbij de eigenaar of exploitant van het drinkwaterbedrijf in de voorbereiding van de vergunningverlening als beheerder wordt beschouwd.

Artikel 17 Wijkcentrumfunctie

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winklend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen; en op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
2. Op de locatie met de aanduiding 'horeca' is op de begane grond het uitoefenen van een horecabedrijf in de categorie B, D1, D2 of D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan.

17.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten en shisha-lounges die niet op grond van lid 17.2 onder 2 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
2. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken en belhuizen.

Artikel 18 Wijkfunctie

18.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor maatschappelijke diensten voor de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

18.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

- op de begane grond: het aanbieden of verlenen van medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van

tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterberging, voorzieningen voor woningen en

- op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.

18.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. zelfstandige horeca-activiteiten;
2. het gebruiken van ruimtes voor winkels anders dan ondergeschikte verkoop van op zorg gerichte goederen.

Artikel 19 Wonen

19.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

19.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op het adres De Milan Viscontilaan 144 is een tandartspraktijk toegestaan.

19.3 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

Hoofdstuk 3 Bouwen

Artikel 20 Inleidende bepalingen over het bouwen

20.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regels in artikel 21, die altijd van toepassing zijn.

20.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

20.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn in overeenstemming met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden afgebroken of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 21 Bijzondere regels over bouwen

21.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

21.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 26, lid 26.3.

Artikel 22 Bouwen is toegestaan

22.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit bestemmingsplan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan;
3. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

22.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuisen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

22.3 Dakopbouwen in de 'overige zone - bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, als die dakopbouw voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. het hoofdgebouw is niet opgenomen op de Lijst van beeldbepalende panden, bijlage 5 bij de regels;
2. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;
3. het hoofdgebouw is geen hoekpand;
4. het hoofdgebouw heeft een plat dak;
5. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen;
6. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd;
7. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat;
8. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;
9. de dakopbouw is even hoog en ligt even ver terug als eerder gerealiseerde dakopbouwen op woningen van hetzelfde type in de rij en sluit daar zoveel mogelijk op aan in vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik.

22.4 Dakterras in de 'overige zone bouwen'

Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras dat voldoet aan de volgende voorwaarden toegestaan:

1. het dakterras hoort bij een woning;
2. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
3. het dakterras wordt op de aan- of uitbouw die bij het hoofdgebouw hoort geplaatst of op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft en
4. die aan- of uitbouw bestaat uit één bouwlaag;
5. het hek om het dakterras is niet hoger dan 1,5 meter.

22.5 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan.

22.6 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 23 Bouwen met vergunning

23.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
 - a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
 - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
 - c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
 - c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

23.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

23.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel onder 3 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
 - a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
 - b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw vervangt en groter is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
 - c. als op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
 - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
 - de beleving van het lint niet verslechtert,
 - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
 - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
 - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - d. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
 - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto huizenblokken Veldhuizen en De Balije, bijlage 7 bij de regels,
 - die niet op grond van artikel 22, lid 22.3, gebouwd mag worden,
 - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel onder 3 en
 - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 6, Dakopbouwen in Veldhuizen en de Balije;
 - e. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
 - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
 - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
 - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast;
 - f. als binnen 5 jaar na de vaststelling van dit bestemmingsplan een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een extra bouwlaag op het deel van het hoofdgebouw aan het Vadinushof 48-72 dat bij de vaststelling van het plan 3 bouwlagen heeft en als die bouwlaag qua omvang en vormgeving past bij de bestaande vierde bouwlaag.
3. Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning, als het perceel van het hoofdgebouw is opgenomen op de Lijst van beeldbepalende panden, bijlage 5 bij de regels, en de bouw of

verbouw leidt tot aantasting van de waarden die op die lijst zijn aangegeven. Als het hoofdgebouw door een calamiteit verloren is gegaan, blijft de voorgaande zin buiten toepassing en wordt een vergunningaanvraag alleen op grond van de regels onder 2 beoordeeld.

23.4 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 22, lid 22.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met de regel onder 1.

23.5 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 24 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen

1. Bestaande, legale dakopbouwen die afwijken van de regel in artikel 22, lid 22.3, en niet aan de voorwaarden in de bijlage 6 Dakopbouwen in Veldhuizen en de Balijs, voor een vergunning op grond van artikel 23, lid 23.3, onder d, voldoen, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.
2. Bestaande, legale dakterrassen die in strijd zijn met artikel 22, lid 22.4 of artikel 23, lid 23.3, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 25 Activiteiten die niet zijn toegestaan

25.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 26, zijn verboden.

25.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
 - a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
 - b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
 - c. zelfstandige horeca-activiteiten, beluizen en afhaalzaken;
 - d. het aanbieden van logies;
 - e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
 - f. het kamperen op onbebouwde gronden;
 - g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
 - i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
 - j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
 - k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 26 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

26.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
 - a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
 - b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

26.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing van deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
 - a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitatiegeregeld);
 - b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is mag een bedrijfswoning als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan,
 - a. als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 26.1, past binnen het doel van de functie,
 - b. als de eigenaar van de woning een vergunning heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
 - c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in

- maximaal diezelfde omvang of
- d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

26.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten", blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefmilieu;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. het verkeer en de parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

26.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
 - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60m²;
 - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswooning;
 - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m² van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
 - e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²;
 - f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
 - g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1e, kunnen de burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

26.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 25, lid 25.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
 - b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden.
2. In afwijking van de regel in artikel 25, lid 25.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van particuliere vakantieverhuur die voldoet aan de "Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur".

Artikel 27 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijfsactiviteiten in bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horecaruimte is alleen open tijdens de

- openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200m² is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²;
 4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200m² of groter is het deel voor additionele horecaruimte niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
 5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 28 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

28.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350m² is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m²;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

28.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m²;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

28.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. als de winkel of het horecabedrijf gesloten is, zijn gevelbankjes weggehaald of opgeklapt.

Artikel 29 Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning

In afwijking van een regel waarin bepaald is dat alleen bedrijven van een bepaalde categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een bedrijfsactiviteit die niet op deze lijst staat of die onder een hogere categorie valt dan in die regel is bepaald, voor zover die bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan de in die regel bepaalde categorie.

Artikel 30 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

30.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

30.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 31 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

31.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan normaal graafwerk;
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

31.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 31.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

31.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 32 Bescherming van archeologischewaarden

Dit artikel treedt in werking op 1 januari 2021. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

32.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 31 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone;
2. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
3. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
4. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
5. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

32.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 31 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 1' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 1000m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 1000m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m² verstoort en geen

- verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
 5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 50m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
 6. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 50m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
 7. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 7' onder de voorwaarde dat het grondwerk een verwaarloosbaar oppervlakte verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm meter onder het maaiveld.

32.3 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 32.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 32.1 of lid 32.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 31 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern.

