

HANDLEIDING VOOR ADVIESBUREAUS

BESTEMMINGSPLANNEN EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWINGEN GEMEENTE BEST



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
2 LEESWIJZER	3
3 INHOUD TOELICHTING	3
3.1 Inleiding	3
3.2 Bestaande situatie en programma	4
3.3 Beleidskader	5
3.4 Verantwoording	6
3.5 Wijze van bestemmen	10
3.6 Uitvoerbaarheid	10
4 INHOUD REGELS	11
5 VERBEELDING	11
6 WERKAFSPRAKEN	11
6.1 Naamgeving bestemmingsplan	11
6.2 Planning	12
6.3 Communicatie en participatie	12
6.4 Diverse fasen van de procedure	13
6.5 Aan te leveren documenten en IMRO dataset	14
6.6 Relatie met andere besluiten	14
BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITPLAN	16
BIJLAGE 2 HULPMIDDEL LUCHTKWALITEIT	18
BIJLAGE 3 STANDAARD REGELS BESTEMMINGSPAN	21

1 INLEIDING

Er is sprake van een locatie waar uw klant een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren die niet binnen het bestemmingsplan past. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in principe mee te werken aan de ontwikkeling.

U bent benaderd om voor de ontwikkeling een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Deze handleiding heeft als doel om u als adviesbureau informatie te geven over hetgeen u hierin moet opnemen. Het gaat dus om de inhoud en opbouw van de ruimtelijke onderbouwing en de toelichting van het bestemmingsplan, zoals de gemeente Best deze wil zien. Voor een bestemmingsplan wordt ook ingegaan op de regels en de verbeelding. Tevens bevat voorliggend document werkafspraken over de planning en het aanleveren van documenten.

In deze handleiding wordt uitgegaan van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing gericht op een ruimtelijke ontwikkeling. Hetgeen opgenomen in deze handleiding dient op eenduidige wijze ook toegepast te worden bij de actualisering van een bestemmingsplan.

2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor de toelichting uitgewerkt. Hoofdstuk 4 bevat meer informatie over de regels van een bestemmingsplan en in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verbeelding van het bestemmingsplan. Werkafspraken over de planning, communicatie en participatie en aan te leveren documenten e.d. staan in hoofdstuk 6.

3 INHOUD TOELICHTING

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een aantal eisen opgesomd voor de toelichting van het bestemmingsplan. Deze eisen zijn tevens van toepassing op de ruimtelijke onderbouwing. De eisen zijn:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het vooroverleg met provincie, Rijk, Waterschap en andere relevante vooroverlegpartners;
- de uitkomsten van de verrichte onderzoeken (artikel 3:2 Awb);
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Hieronder leest u hoe de opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing eruit moet zien. Voor elk hierin te verwerken hoofdstuk is een aparte paragraaf opgenomen. De verschillende paragrafen die in elk hoofdstuk opgenomen moeten worden, zijn opgesomd en schuin gedrukt. Hierbij is ook aangegeven wat we qua inhoud wensen terug te zien.

3.1 Inleiding

- *Aanleiding van de ruimtelijke ontwikkeling*
Hierin wordt opgenomen wat de ruimtelijke ontwikkeling behelst en wat de redenen c.q. noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling zijn. Dit kan in een paar woorden, de meer uitgebreide beschrijving volgt later.

- *Ligging van het plangebied (kaartfragment)*
Hier wordt een korte beschrijving van het plangebied en de omgeving gegeven. Een en ander wordt verduidelijkt met, in ieder geval, een topografische kaart met de contouren van het plangebied. Ook wordt de kadastrale situatie beschreven.
- *Bij het plan behorende stukken*
Indien een bestemmingsplan wordt opgesteld, kan hier de onderstaande tekst worden opgenomen:

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- *Geldend bestemmingsplan*
Aangegeven wordt welk(e) bestemmingsplan(nen) geldend zijn ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt opgenomen wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, eventueel is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten en onherroepelijk is geworden. Daarnaast wordt hier aangegeven waarom de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan.
- *Leeswijzer*
Opgenomen wordt hoe de toelichting is opgebouwd. Per hoofdstuk wordt kort toegelicht wat hierin is opgenomen.

3.2 Bestaande situatie en programma

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de beoogde ontwikkeling. De mate waarin onderstaande paragrafen moeten worden uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing of toelichting is afhankelijk van de complexiteit van de ontwikkeling.

- *Huidige situatie ruimtelijke structuur*
Ontstaansgeschiedenis, waarbij gedacht kan worden aan archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten. Daarbij een korte toelichting op volumes en korrelgrootte, bebouwingsstructuur, bouwhoogtes, ontsluiting, parkeren, bomen en beplanting van het plangebied en de directe omgeving. Elke ontwikkeling heeft zijn eigen relevante elementen. Om die reden is de genoemde opsomming niet uitputtend. Er kunnen extra elementen worden toegevoegd of worden weggelaten in verband met de relevantie. Verduidelijking vindt plaats op basis van kaartmateriaal.
- *Huidige situatie functionele structuur*
Hier wordt een beschrijving van de huidige functionele invulling van het plangebied gegeven, met een omschrijving van de functies in de directe omgeving.
- *Gewenste ruimtelijke structuur*
Beschrijving van de ruimtelijke uitstraling en inpassing van de gewenste ontwikkeling.
- *Gewenste functionele structuur*
Beschrijving van de functionele structuur van de omgeving en de inpasbaarheid van de gewenste ontwikkeling binnen deze structuur. Welke functies zitten er in het initiatief en hoe past dit in de omgeving?

- *Ruimtelijke gevolgen van het plan*
Een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen van het plan binnen het plangebied en daarbuiten.
- *Stedenbouwkundig ontwerp*
Indien een stedenbouwkundig ontwerp aan de ontwikkeling ten grondslag ligt, dient dit hier te worden beschreven. Tevens dient het ontwerp in de toelichting te worden geprojecteerd.
- *Landschappelijke inpassing*
Soms is er een relatie met het landschap, dat geldt met name voor ontwikkelingen in het buitengebied. In dat geval moet de ruimtelijke inpassing hier beschreven worden.
- *Bouwplan*
Indien er reeds concrete bouwplannen bekend zijn, dienen deze hier besproken te worden. Tevens dient het bouwplan in beeld te worden opgenomen.
- *Architectuur*
Op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid dienen voor nieuwe ontwikkelingen beleidsregels voor welstandscriteria te worden opgesteld op het moment dat een project actueel wordt. Afhankelijk van de omvang van het project wordt in overleg met de projectleider bepaald of daarvoor een separate beleidsregel opgesteld moet worden of dat het voldoende is om de welstandscriteria in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. In het laatste geval worden deze met een zogenoemde oplegnotitie door de gemeente vastgesteld. In beide gevallen worden de welstandscriteria in overleg met de stedenbouwkundige en de stadsbouwmeester geformuleerd. In sommige gevallen zijn welstandscriteria niet nodig. Vraag aan de projectleider van de gemeente hoe hier voor de nu voorliggende ontwikkeling mee omgegaan moet worden.
Let op: soms moet ook een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 6.5 en bijlage 1.

3.3 Beleidskader

Het beleidskader is opgebouwd uit Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Indien nodig dient tevens Europees beleid te worden opgenomen. Per beleidsonderdeel dient een beknopte samenvatting te worden opgenomen. Wij verwachten daarnaast dat per beleidsstuk wordt onderbouwd waarom de ontwikkeling past binnen het betreffende beleid.

Het beleid van de gemeente is beschikbaar via <https://www.gemeentebest.nl/bestuur-en-organisatie/beleid-en-regelgeving>. In ieder geval moet de structuurvisie van de gemeente worden verwerkt. De gemeente heeft 3 structuurvisies:

- Structuurvisie Best 2030 (2011)
- Groene Mantel met Rode Knopen (2014, voor het buitengebied van Best, grofweg ten zuiden van de kern)
- Structuurvisie Buitengebied (2016, voor het buitengebied van Best voor zover dat niet gelegen is in het plangebied van de Groene Mantel met Rode Knopen)

Als u twijfelt of een beleidsstuk verwerkt moet worden, kunt u dit aan de gemeente vragen.

3.4 Verantwoording

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid aangetoond in het kader van milieu, externe veiligheid e.d. In sommige gevallen moeten hiervoor onderzoeken uitgevoerd worden. Vraag aan de projectleider van de gemeente welke onderzoeken noodzakelijk zijn voor de nu voorliggende ontwikkeling. De volgende onderwerpen moeten aan bod komen.

- *Milieuaspecten*

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, is het noodzakelijk om in het kader van milieu een aantal aspecten te onderzoeken. Hieronder worden de verschillende aspecten nader toegelicht:

Bodem:

Bij een bestemmingsplanwijziging moet er een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) zijn uitgevoerd door een Kwalibo-gecertificeerd bedrijf dat aantoonst. Een bodemonderzoek dat aan deze eisen voldoet heeft een geldigheid van 5 jaar. Er dient dan wel onderzocht/aangetoond te worden dat er sinds het laatste bodemonderzoek geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een mogelijke verontreiniging van de gronden kunnen hebben geleid.

Wanneer uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de nieuwe functie, dient de bodem gesaneerd te worden conform de geldende saneringsregels.

Akoestiek:

Op basis van de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijk ordening en gemeentelijk beleid kunnen wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, industrielawaai en/of vliegverkeerslawaai relevant zijn:

- Weg- en railverkeer

- Met akoestisch onderzoek aantonen dat ter plaatse van het gevoelig object aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.
- Een overschrijding van deze voorkeursgrenswaarde is mogelijk wanneer met onderzoek is aangetoond dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen redelijkerwijs niet mogelijk zijn en indien ons college van burgemeester en wethouders hiertoe een ontheffing hogere grenswaarden verleent. Wanneer dit nodig is, kan hiervoor een verzoek bij ons college ingediend worden. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van een bij ons te verkrijgen formulier (aanvraag hogere waarden). De kaders waarbinnen dit wordt beoordeeld staan in de Wet geluidhinder en in het ontheffingenbeleid hogere waarde procedure ¹.
- In het kader van de Wro moet aangetoond worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dus ook 30 km/u wegen moeten beschouwd worden.

- Industriële bronnen

- Aantonen dat bestaande bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en andersom dat ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wro.
- Om dit te kunnen beoordelen moeten de werkelijke geluidscontouren en de geluidbelasting ter hoogte van geluidgevoelige bestemmingen van de betreffende bedrijven inzichtelijk gemaakt worden (Uitgangspunt daarbij is de vergunde situatie zoals die is vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu, danwel het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). In dit kader wijzen wij

¹ Zie <https://www.gemeentebest.nl/data/downloadables/5/5/0/6/beleidsnota-ontheffingenbeleid-hogere-waardeprocedure.pdf>

ook op het feit dat binnen een aantal bestemmingsplannen een geluidzone industrielawaai is opgenomen. Daarnaast geldt voor bedrijven op de gezoneerde industrieterreinen dat het plan getoetst dient te worden aan het zonebeheerplan.

- Vliegverkeer:

Ingevolge de luchtvaartwetgeving (Luchthavenbesluit Eindhoven) gelden als gevolg van vliegbewegingen geluidscontouren rondom luchthavens. In Best zijn de geluidscontouren (Ke-contouren) van luchthaven Eindhoven mogelijk van belang. Indien de ontwikkeling is gelegen binnen de 35 Ke-contour en er is sprake van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dan dient onderbouwd te worden dat de realisatie binnen de geluidscontour van belang is. Daarnaast dient onderbouwd te worden dat het toestaan van meer geluidgehinderden binnen de contour in dit geval reden dient te zijn voor Defensie om hiertoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Luchtkwaliteit:

- Plan als bron

De ruimtelijke en/of infrastructurele ontwikkeling dient u te toetsen aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. De toets gebeurt met behulp van de Handreiking 'niet in betekenende mate (NIBM)'. Bij het bepalen van wat 'NIBM' is, gaat het om een toename van de concentraties als gevolg van het plan. Is er sprake van een project dat 'in betekenende mate' bijdraagt, dan is een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

- Blootstelling

Mogelijke blootstelling van het plan aan luchtverontreiniging dient u ook te betrekken bij de ruimtelijke afweging. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in de Wet ruimtelijk ordening, moet worden afgewogen of het wenselijk is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij spelen zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. Deze toets gebeurt met het stappenplan op bijlage 3 'stappenplan RO procedure', opgenomen in Handreiking luchtkwaliteit gevoelige objecten Noord-Brabant. Het doel van deze handreiking is om de vestiging van nieuwe gevoelige bestemmingen (scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen) bij snelwegen en drukke gemeentelijke en provinciale wegen te voorkomen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen kan de onderbouwing m.b.t. luchtkwaliteit zoals die wordt opgenomen in de toelichting gebaseerd worden op de tekst die staat op pagina 2 in bijlage 2 bij deze handleiding. Op pagina 1 van deze bijlage staat uitgelegd wat u moet doen om de tekst volledig te maken en passend bij uw plan.

Geurhinder veehouderijen:

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij worden onder meer woningen en verblijfsgebouwen aangemerkt als geurgevoelig object. Deze wet is aan de orde wanneer veehouderijbedrijven in de nabijheid zijn gelegen van een te realiseren geurgevoelig object. Wanneer sprake is van de realisatie van een geurgevoelig object dient het volgende te gebeuren:

- Geuronderzoek uitvoeren waarbij rekening wordt gehouden met de geurverordening en bijbehorende gebiedsvisie van de gemeente Best.
- Met het geuronderzoek aantonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Met het onderzoek, middels de methodiek 'omgekeerde werking', aantonen dat omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bedrijven en milieuzonering:

Naast geurhinder en veehouderijbedrijven, kunnen ook andere vormen van bedrijvigheid hinder veroorzaken. Om dit voor nieuw te vestigen bedrijven te beoordelen kan de door de VNG opgestelde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' als uitgangspunt dienen.

Bij realisatie van gevoelige objecten, zoals woningen, dient te worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering. Om dit te kunnen beoordelen dienen de werkelijke hindercontouren van de betreffende bedrijven inzichtelijk te worden gemaakt en kan niet worden volstaan met eerdergenoemde handreiking. Uitgangspunt daarbij is de vergunde situatie zoals die is vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu, dan wel het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

MER:

Toelichten of sprake is van een activiteit die voorkomt op de C of D-lijst van het Besluit Milieueffectrapportage (1 april 2011). Indien hiervan sprake is aandacht besteden aan de vraag of een MER(-beoordeling) aan de orde is. Geconcludeerd dient te worden of sprake is van een MERplicht, een MERbeoordelingsplicht, dan wel volstaan kan worden met een vormvrije MERbeoordeling. Wanneer een project van zodanige omvang is dat een Milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk is, betekent dit dat deze door u dient te worden opgesteld. Deze rapportage zal vervolgens met de procedure van het bestemmingsplan meelopen.

- *Externe veiligheid*

- Beoordelen of het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet in het gedrang komen. Relevant hiervoor zijn bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op de externe veiligheid (bijv. een LPG-contour). Ook transport van gevaarlijke stoffen (over de weg, het spoor, vaarwegen of door leidingen) is relevant voor externe veiligheid. Een bron die te raadplegen is, is de Risicokaart voor burgers. Voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron of transportstroom dient onderzocht te worden of die ontwikkeling voor een toename van het groepsrisico zorgt. Het groepsrisico neemt toe als de ontwikkeling meer personendichtheden toelaat als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.
- Voor veel transportstromen zijn ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter gerekend vanaf de leiding, spoor of weg, van invloed op het groepsrisico. Hier dient dan ook vaak door middel van een berekening aangetoond te worden welke invloed de beoogde ontwikkeling heeft op het groepsrisico. Vaak dient er dan een verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden. Wanneer dit exact moet hangt af van de risicobron of risicovolle transportstroom en de wetgeving die daarop van toepassing is.
- De Veiligheidsregio Brabant ZuidOost (VRBZO) dient in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen van ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron of transportstroom. Dit advies gaat in op de aspecten bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid.

- *Verkeer en parkeren*

Verkeer:

In deze paragraaf dient u te onderbouwen dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. In de meeste gevallen is het voldoende om op basis van de CROW-publicatie 317 een berekening uit te voeren betreffende de hoeveelheid verkeer die de nieuwe functie genereert. Hiervoor is een tool beschikbaar op www.crow.nl. Voor grotere initiatieven moet een onderzoek naar de verkeersgeneratie worden uitgevoerd.

Parkeren:

Voor het onderdeel parkeren moet met een parkeerbalans aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Best, gewijzigd vastgesteld op 30 november 2015. Deze

nota is te vinden op de website van de gemeente Best. De parkeerbalans moet in de tekst of bijlage worden opgenomen.

- *Archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden*

Archeologie en cultuurhistorie:

Op de archeologische beleidskaart en in het archeologisch beleidsplan van de gemeente Best zijn de archeologische verwachtingswaarden opgenomen met de daarbij behorende ondergrenzen en onderzoekseisen (zie bijlagen 2 en 4 van dit beleid). In de bijlage 1 van deze handleiding zijn regels archeologie opgenomen die overgenomen kunnen worden in de regels van het nieuwe bestemmingsplan. Ten aanzien van archeologie dient alleen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien de ondergrenzen in oppervlakte en diepte van het plangebied, zoals opgenomen in het gemeentelijk archeologiebeleid, worden overschreden. De noodzakelijke onderzoeksvorm(en) zijn afhankelijk van de specifieke verwachtingswaarde (zie tabel 2 in het archeologisch beleidsplan). Door de gemeente zal worden beoordeeld of het archeologisch vooronderzoek in voldoende mate de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied aantoont, zodat een selectiebesluit genomen kan worden. Uit dit selectiebesluit besluit kan volgen dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of dat er wel waarden aanwezig zijn waarmee bij de realisatie van het plan en/of in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Hieruit kan volgen dat planaanpassing nodig is of bijvoorbeeld een opgraving.

Indien de ondergrenzen in oppervlakte en diepte van het plangebied niet worden overschreden, kan worden volstaan met het overnemen van de archeologische beleidskaart als dubbelbestemming in de verbeelding, de formateregels archeologie in de regels en een verwijzing naar het gemeentelijke archeologiebeleid met een toelichting op de archeologische beleidskaart in de toelichting van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. In de toelichting dient te worden toegelicht of er waarden aanwezig zijn en zo ja, hoe hier in het plan rekening mee wordt gehouden. Zo nodig dient nader cultuurhistorisch onderzoek plaats te vinden als er nog te weinig zicht is op de mogelijk aanwezige waarden. De gemeente Best beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart, die al in hoofdlijnen aangeeft of er sprake is van cultuurhistorische waarden (historisch groen, monumentale bomen, historische geografie, zichtrelaties, monumenten en beeldbepalende panden, cultuurhistorische landschappen e.d.). Indien cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, dient in de toelichting aan te worden getoond dat deze waarden door het initiatief niet worden aangetast. Zo mogelijk dienen ze te worden versterkt. Tevens dient in de verbeelding een dubbelbestemming te worden opgenomen met daaraan gekoppeld een beschermend vergunningstelsel in de regels.

Aardkundige waarden:

Aardkundige waarden omvatten drie verschillende aardkundige disciplines: geomorfologie, geologie en bodemkunde. Ingrepen in de gebieden met bijzondere aardkundige waarden kunnen onherstelbare schade aanrichten. Als voorgestelde ingrepen botsen met toegekende waarden van een gebied is het nodig een gedegen afweging te maken tussen de voorgenomen ruimtelijke ingreep en het behoud van de aardkundige waarden.

- Op basis van de provinciale aardkundige waardenkaart uitspraak doen over de aanwezigheid van een aardkundig waardevol gebied.
- De waarden toelichten.
- Aantonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige waarden.

- *Natuur / ecologie*
 - Op basis van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet een onderzoek (quickscan bestaande uit bureauonderzoek én veldonderzoek uitgevoerd door een ecoloog) uitvoeren waarin wordt ingegaan op gebiedbescherming en soortenbescherming.
 - Dit onderzoek geeft aan in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft voor natuur en flora en fauna.
 - Op basis van de conclusies uit dit rapport kan vervolgonderzoek nodig zijn. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan een vleermuizenonderzoek. Tevens kan op basis van de quickscan blijken dat een ontheffing dient te worden aangevraagd bij het bevoegde orgaan. Afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken kan natuurcompensatie aan de orde zijn.

- *Waterparagraaf*

De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie, waarbij ook de oppervlaktes genoemd worden. Welke wijzigingen treden er op en hoe wordt hiermee omgegaan?

Bij het opstellen van de waterparagraaf dient uitgegaan te worden van het beleid van het Waterschap en de gemeente. De paragraaf moet een duidelijk beeld geven van de huidige en toekomstige verharding in het gebied en het onderlinge verschil. Voorts dient in deze paragraaf het overleg met het Waterschap (en indien nodig andere waterbeheerders) te worden verwerkt waarbij wordt aangegeven wanneer het overleg heeft plaatsgevonden, welke opmerkingen er gemaakt zijn en hoe met de opmerkingen van het Waterschap (en provincie) rekening is gehouden. Dit overleg wordt in beginsel door de gemeente gedaan op basis van de door u aangeleverde concept-waterparagraaf.

- *Conventionele explosieven*

Op basis van het 'Vooronderzoek gemeente Best in relatie tot voorraangsgebieden', uitgevoerd door REASeuro van 4 augustus 2011, is Best als geheel aangewezen als risicogebied voor conventionele explosieven (granaten en bommen). Vanuit de ARBO-richtlijnen is het van belang dat wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een risicogebied, dit op een veilige manier gebeurt. Een onderzoek uitvoeren is niet wettelijk verplicht, maar wordt door ons wel aangeraden, zeker als een ontwikkeling plaatsvindt op een braakliggend terrein.

- *Aanwezige leidingen*

Bij sommige ontwikkelingen is het relevant om ook in te gaan op de aanwezige leidingen. In een plangebied kunnen namelijk leidingen aanwezig zijn waar rekening mee gehouden moet worden bij de planvorming en de realisatie van het plan. Met een KLIC-melding kan hier inzicht op worden verkregen.

3.5 Wijze van bestemmen

Hierin wordt een toelichting op de regels opgenomen. Er dient te worden ingegaan op de relatie tussen regels en verbeelding. Daarnaast dient elke bestemming apart toegelicht te worden.

3.6 Uitvoerbaarheid

- *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In deze paragraaf dient aandacht besteed te worden aan de manier waarop belanghebbenden betrokken zijn bij het tot stand komen van de ontwikkeling. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan publicatie conform artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening en de wijze waarop invulling is gegeven aan participatie (zie voor meer informatie paragraaf 6.2). Ook worden hier de resultaten van het vooroverleg met betrokken diensten van provincie en rijk en besturen van waterschappen en mogelijk betrokken gemeenten verwerkt. Tot slot worden hier de resultaten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht).

- *Economische uitvoerbaarheid*

In deze paragraaf dient de economische uitvoerbaarheid van het project te worden aangetoond: hoe wordt met het kostenverhaal omgegaan?

Een exploitatieplan is in beginsel verplicht voor in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen bouwplannen. De gemeente geeft de voorkeur aan het sluiten van een anterieure overeenkomst, zodat het kostenverhaal is verzekerd en de raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

4 INHOUD REGELS

De standaard regels van de gemeente zijn in bijlage 3 bij dit document opgenomen. Deze bijlage bevat regels met betrekking tot begripsbepalingen, aan huis verbonden bedrijven en beroepen, mantelzorgwoningen, een Bed en Breakfast en de dubbelbestemming Archeologie. Alleen de regels die van toepassing zijn op de voorliggende ontwikkeling moeten in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Mogelijk moeten de nummering en verwijzingen uit deze bijlage aangepast worden.

Aanvullend kan worden uitgegaan van de regels die zijn opgenomen in bestemmingsplan 'Heuveleind, Heivelden en de Zessprong' (beschikbaar via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?dossierid=NL.IMRO.0753.bpheuveelheizes>). Indien dit niet aansluit bij de voorliggende ontwikkeling, bijvoorbeeld omdat deze plaatsvindt in het buitengebied, kan de projectleider bij de gemeente u vertellen wat een goed voorbeeld zou zijn.

Wij vragen specifiek aandacht voor de opname van voorwaardelijke verplichtingen. Dit is altijd maatwerk.

Een voorwaardelijke verplichting is bijvoorbeeld noodzakelijk:

- In die gevallen waar op basis van de Landschapsinvesteringsregeling en/of het provinciaal beleid een inrichtingsplan gerealiseerd moet worden, moet worden vastgelegd dat een ontwikkeling pas gebouwd danwel gebruikt mag worden nádat het inrichtingsplan is gerealiseerd. Het inrichtingsplan moet ook onderhouden en in stand gehouden worden.
- Voor de aan te leggen waterberging.
- Voor maatregelen die gerealiseerd moeten worden, bijvoorbeeld een geluidwerende voorziening om geluidhinder voor omliggende woningen te voorkomen. Let ook hierbij op het onderhoud en de instandhouding.

5 VERBEELDING

De verbeelding moet voldoen aan SVBP2012.

Voor de ondergrond moet worden uitgegaan van de 'Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT)'. Deze is beschikbaar via de website 'PDOK (Publieke Dienstverlening Op Kaart)'. De link naar de website is:

<https://www.pdok.nl/nl/producten/pdok-downloads/download-basisregistratie-grootchalige-topografie>

Deze website maakt het mogelijk om de betreffende BGT kaart te downloaden. Vervolgens kan het kaartbestand (GML-formaat) in Autocad worden geïmporteerd.

6 WERKAFSPRAKEN

6.1 Naamgeving bestemmingsplan

De naam van het bestemmingsplan moet een duidelijk beeld geven van de locatie waar deze over handelt, ook nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Indien het bestemmingsplan gaat over een bepaald adres dat niet verandert na verwezenlijking van het plan, kan het adres van het betreffende perceel gebruikt worden als naam van het bestemmingsplan. Als het adres wel verandert, kan het duidelijker zijn om de naam van het plan te gebruiken. Het heeft niet de voorkeur om in de naam de term 'ongenummerd' te

gebruiken. Over de exacte naamgeving kan afstemming met de projectleider van de gemeente worden gezocht.

Het te gebruiken IMRO-idn kan bij de gemeente opgevraagd worden.

6.2 Planning

Voorafgaand aan de start van de procedure stelt u een planning op die u afstemt met de gemeente. Hierin moet met de volgende zaken rekening worden gehouden:

- **Termijn controleren bestemmingsplan**
Het controleren van een bestemmingsplan kost de gemeente doorgaans twee weken, mits ruim van tevoren is aangegeven wanneer de gemeente het bestemmingsplan kan verwachten.
- **Termijn aanleveren collegevoorstellen**
Collegevoorstellen moeten door de gemeente uiterlijk op dinsdag worden aangeleverd voor behandeling in het college de week daar op.
- **Termijn aanleveren raadsvoorstellen**
Aan het einde van elk jaar maakt de gemeente een planning van de raadsvergaderingen voor het jaar daarop. Hierbij worden ook afspraken gemaakt over de deadline voor het aanleveren van de raadsvoorstellen. Doorgaans bedraagt de termijn tussen het aanleveren van een raadsvoorstel en de behandeling in de gemeenteraad 2 maanden.
- **Termijn vooroverleg**
Meestal hanteert de gemeente een termijn van 6 weken. Bij kleinschalige ontwikkelingen binnen de bebouwde kom kan deze termijn worden ingekort naar 4 weken.
- **Termijn publicatie**
Publicaties vinden normaliter op dinsdag plaats. De deadline voor het aanleveren van stukken is de donderdag hiervoor. Dit betekent dat stukken minimaal een week na de besluitvorming door het college of de gemeenteraad ter inzage worden gelegd.

6.3 Communicatie en participatie

De gemeente heeft een Nota Bewonersparticipatie² opgesteld over de wijze waarop bewoners betrokken moeten worden bij het opstellen van beleid en plannen. Bewonersparticipatie is een middel om aan de kant van de bewoner betrokkenheid, verantwoordelijkheidsgevoel en draagvlak te realiseren. De wijze waarop dit moet worden ingevuld, is maatwerk. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan het voldoende zijn als de initiatiefnemer voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de ontwikkeling met zijn burens bespreekt. In andere gevallen kan de organisatie van een inloopbijeenkomst gewenst zijn. Met de gemeente moet worden besproken hoe de bewonersparticipatie bij de voorliggende ontwikkeling wordt ingevuld.

² Te vinden via <https://www.gemeentebest.nl/bewonersparticipatie>.

6.4 Diverse fasen van de procedure

- *Voorontwerpbestemmingsplan*

Voor de meeste ontwikkelingen hoeft géén voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden. In deze gevallen wordt een concept van het ontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners verstuurd. Het spreekt voor zich dat in dit concept nagenoeg alle aspecten uitgewerkt en door de gemeente geaccordeerd moeten zijn.

Op basis van voorliggende handleiding kan een concept bestemmingsplan of concept ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. De gemeente zal deze vervolgens controleren, mits de standaarden van de gemeente voldoende zijn verwerkt in dit eerste concept. Is dit niet het geval, dan zullen wij u vragen om de stukken eerst aan te passen.

De gemeente voegt de opmerkingen van de verschillende disciplines samen in één Excel bestand. Om overzicht te houden in de wijze waarop met de opmerkingen is omgegaan, dient u in dit bestand uw reactie op de opmerkingen te noteren. Wanneer een opmerking niet verwerkt wordt, dient door u aangegeven te worden waarom dit niet gebeurd is.

Het tweede concept wordt opnieuw getoetst door de gemeente. Als er weinig opmerkingen op het eerste concept waren, hoeft dit concept niet door alle disciplines gecontroleerd te worden en is een tweede controleronde soms voldoende. In dat geval is het voldoende als de projectleider van de gemeente controleert of de opmerkingen zijn verwerkt. Bij veel opmerkingen kan ook een derde of daaropvolgende aanpassingsronde noodzakelijk zijn.

Zodra het voorontwerpbestemmingsplan gereed is voor het vooroverleg, verzorgt de gemeente het vooroverleg. Alleen als het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, moet hierover een besluit door het college worden genomen.

- *Ontwerpbestemmingsplan*

Indien vooroverleg- en eventueel inspraakreacties zijn ontvangen, stelt de gemeente een nota van inspraak en vooroverleg op, eventueel met input van u. Indien het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kunnen hierin ook ambtshalve wijzigingen worden opgenomen.

U stelt een concept-ontwerpbestemmingsplan op waarin de aanpassingen zoals opgenomen in de nota van inspraak en vooroverleg en de lijst van ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt.

Afhankelijk van de inhoud van de aanpassingen worden de aanpassingen getoetst door in ieder geval de projectleider van het bestemmingsplan, maar soms ook door andere vakdisciplines. Eventueel is een tweede of daaropvolgende toetsronde noodzakelijk.

Zodra er ambtelijk een akkoord is op het ontwerpbestemmingsplan, wordt een collegevoorstel opgesteld over de start van de formele bestemmingsplanprocedure. In de termijn dat dit collegeadvies in de routing zit, kunt u het imro-gecodeerde plan aanleveren. U kunt er ook voor kiezen om de imro-codering pas na het collegebesluit uit te voeren. Indien dit binnen één dag gebeurt (wij kunnen vooraf aangeven welke dag dit zal zijn), heeft dat geen gevolgen voor de planning.

- *Vaststelling bestemmingsplan*

De gemeente stelt een nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op waarin de ontvangen zienswijzen worden samengevat en beantwoord, eventueel met input van u.

Aandachtspunt bij de nota zienswijzen is dat de zienswijzen afkomstig van bewoners geanonimiseerd moet worden. In de nota zienswijzen wordt in plaats van de naam van een reclamant de term 'bewoner <<straatnaam>>' opgenomen. Als meerdere bewoners uit één straat een zienswijze hebben ingediend,

kan dit gevolgd worden door '(1)', '(2)', etc. Als een gemachtigde een zienswijze heeft ingediend, dan verandert de term in 'gemachtigde bewoner <<straatnaam>>'. Anonimiseren is niet aan de orde als een zienswijze door een bedrijf is ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt samen met de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Hierbij worden ook de zienswijzen integraal als vertrouwelijke bijlage aan de raad aangeboden.

Als er sprake is van een gewijzigde vaststelling, moet u tijd inplannen voor het doorvoeren van een gewijzigde vaststelling en imro-codering van het plan, zodat u deze werkzaamheden direct na besluitvorming door de gemeenteraad kunt uitvoeren. Op die manier kan de beroepstermijn zo snel mogelijk starten.

6.5 Aan te leveren documenten en IMRO dataset

In de voorbereidingsfase moeten de stukken als PDF worden aangeleverd, bij voorkeur door middel van separate documenten voor de Toelichting, Regels en Verbeelding, alsmede voor de verschillende bijlagen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan moeten op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst worden. Dit geldt ook voor het voorontwerpbestemmingsplan als er sprake is van formeel inspraak en vooroverleg. Hiervoor moet u een zip-bestand aanleveren met het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen dat voldoet aan de RO-standaarden voor plaatsing op ruimtelijkeplannen.nl. Onder bijbehorende bijlagen verstaan wij alle onderzoeken die bij het bestemmingsplan behoren en indien van toepassing ook het besluit hogere waarden geluid.³ Voor het vastgestelde bestemmingsplan heeft u hiervoor ook het raadsbesluit nodig.

Voor het aanleveren van digitale bestanden kan gebruik worden gemaakt van <https://bestand.gemeentebest.nl/Start>.

Van het ontwerpbestemmingsplan moet daarnaast één analogo exemplaar worden aangeleverd, inclusief alle bijlagen bij het bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor het voorontwerpbestemmingsplan als formeel inspraak en vooroverleg plaatsvindt.

Er zijn twee exemplaren van het vastgestelde bestemmingsplan inclusief alle bijlagen nodig.

6.6 Relatie met andere besluiten

De volgende onderwerpen hebben een relatie met de planologische procedure:

- *Anterieure overeenkomst*
Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden, moet een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten. Enkele onderwerpen die hierin terugkomen:
 - Exploitatiebijdrage: hoogte van het bedrag en wijze van betalen. Een deel van dit bedrag moet betaald worden voordat de gemeente de ontwikkeling inhoudelijk in behandeling neemt. Het resterende bedrag moet betaald zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
 - Planschade: eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. In sommige gevallen moet hiervoor een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd.
 - Locatie-eisen: in sommige gevallen zijn maatregelen nodig om ervoor te zorgen dat een ontwikkeling voldoet aan alle wet- en regelgeving. Dan moet bijvoorbeeld een muur worden geplaatst om geluidsoverlast te voorkomen. Als dit het geval is, wordt dit opgenomen in de overeenkomst.

³ Op basis van jurisprudentie is het niet genoeg om de informatieverstrekking omtrent de haalbaarheid van het bestemmingsplan te beperken tot de samenvatting van onderzoeken in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Eenieder dient in de gelegenheid gesteld te worden de totale onderzoeken in te zien.

- *Besluit hogere waarden geluid*

Indien voor de ontwikkeling een besluit hogere waarden geluid genomen moet worden, loopt deze procedure parallel aan die van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage liggen. Het bestemmingsplan mag echter pas worden vastgesteld nádat het besluit hogere waarden geluid is genomen. Dit besluit moet ook als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan worden gevoegd. De beroepstermijn van beide besluiten lopen wel weer gelijk.

- *Beeldkwaliteitplan*

In sommige gevallen moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld voordat een bestemmingsplan gemaakt kan worden. Dit beeldkwaliteitplan moet dan worden gezien als een visiedocument voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een voorstel inzake de inrichting van het gebied voor wat betreft de stedenbouwkundige structuur en daarmee samenhangende architectuur. Een beeldkwaliteitplan heeft geen juridische status; het is een referentiekader waarover consensus moet zijn alvorens de stedenbouwkundige structuur en daarmee samenhangende architectuur wordt doorvertaald naar het bestemmingsplan en welstandscriteria. Vraag aan de projectleider van de gemeente of voor de nu voorliggende ontwikkeling een beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld. Wanneer een beeldkwaliteitsplan niet aan de orde is dan kan in de toelichting van het bestemmingsplan nader op de visie voor het gebied (stedenbouwkundige structuur en architectuur) worden ingegaan.

Als sprake is van een ontwikkeling waarvoor een beeldkwaliteitplan is of moet worden opgesteld, dient doorvertaling hiervan plaats te vinden naar o.a. planologische regels voor het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

- *Welstandscriteria*

Als er sprake is van een ontwikkeling waarvoor een beleidsregel voor welstandscriteria moet worden opgesteld (zie bijlage 1), loopt de procedure hiervan gelijk op met die van het bestemmingsplan.

AFDELING UITVOERING

Vergunningen



info

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan moet worden gezien als een visiedocument voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een voorstel inzake de inrichting van het betreffende gebied voor wat betreft de stedenbouwkundige structuur en daarmee samenhangende architectuur. De visie betreft zowel de private als de openbare ruimte. Het is een referentiekader waarmee burgemeester en wethouders instemmen wanneer zij met de visie akkoord zijn. Vervolgens dient de doorvertaling plaats te vinden naar:

- planologische regels voor het bestemmingsplan;
- welstandscriteria voor de beleidsregel;
- inrichtingsvoorstellen openbare ruimte voor het uitvoeringsplan.

In sommige beeldkwaliteitplannen worden in afzonderlijke hoofdstukken al concrete architectonische richtlijnen gegeven. Deze richtlijnen moeten daarna echter nog wel met een beleidsregel (als aanvulling op de welstandsnota) worden vastgesteld.

Soms wordt voorafgaand aan het opstellen van een beeldkwaliteitplan een ruimtelijke en/of een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd, maar dat is gebiedsafhankelijk en niet in alle gevallen noodzakelijk. Het is wenselijk dat het college een besluit neemt om in te stemmen met het beeldkwaliteitplan voordat het bestemmingsplan en de welstandscriteria in procedure worden gebracht omdat dit besluit de basis vormt voor de doorvertaling naar de vast te stellen documenten. Voordat tot vaststelling wordt overgegaan, kan de eerste communicatie met de omgeving al plaats vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan waarmee het college heeft ingestemd; de resultaten kunnen vervolgens worden betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan en de welstandscriteria zodat de vaststellingprocedures daarvan wellicht makkelijker verlopen. Vorenstaande wordt met het schema 'EEN NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING' verduidelijkt.

EEN NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld

B&W
 ter kennisname
 (inspiratie)

**Ruimtelijke en/of
 Cultuurhistorische
 verkenning**
 (voonderzoek;
 noodzaak
 afhankelijk van de
 situatie)

input

B&W
 ter instemming
 (conformeren aan)

Beeldkwaliteitplan
 voorstel inzake de inrichting
 van het gebied voor wat
 betreft de stedenbouw-
 kundige structuur en
 daarmee samenhangende
 architectuur
 (visiedocument, noodzaak
 afhankelijk van de situatie)

Doorver-
 talen in

Planologische regels
 in het kader van een goede ruimtelijke ordening
 te borgen met

Bestemmingsplan

Gemeenteraad

Randvoorwaarden architectuur
 voor wat betreft uiterlijke verschijningsvorm bebouwing
 te borgen met beleidsregel voor

Welstandscriteria

Gemeenteraad

Inrichtingsplan openbare ruimte
 inzake wegen, groen e.d.
 te borgen met

Uitvoeringsplan

Uitwerking van het
 betreffende onderdeel
 waarmee B&W hebben
 ingestemd (zich aan hebben
 geconformeed).

vaststelling door

Opmerkingen:

- Niet in alle situaties is een separaat beeldkwaliteitplan noodzakelijk. Bij eenvoudige opgaves kunnen de vereiste uitgangspunten ook in de inleiding of toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen om op basis daarvan als welstandscriteria door de raad te worden vastgesteld.

BIJLAGE 2 HULPMIDDEL LUCHTKWALITEIT

Hulpmiddel voor initiatiefnemers voor de ruimtelijke onderbouwing van kleine plannen voor het aspect luchtkwaliteit.

Toelichting:

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan toetst u enerzijds of de gebruikers van het plan hinder ondervinden van de luchtkwaliteit en anderzijds of het plan invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Toets volgens beleid en wetgeving

Als u een 'lucht'-gevoelig object wilt realiseren, kan dit niet binnen 300 meter van een snelweg of 50 meter van een drukke gemeentelijke/provinciale weg. Luchtgevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Dit staat in de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen'. U kunt het stappenplan volgen op bijlage 3 van deze Handreiking .

www.gemeentebest.nl>bestuur&organisatie>beleidenregelgeving>beleidinbest>groenenmileubeheer

Indien uw plan voldoet aan bovenstaande, dan voert u voor het plan onderstaande toets uit.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan toetst u of het plan invloed heeft op de luchtkwaliteit. Een plan dat op jaarbasis niet meer dan 3% bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Er zijn twee mogelijkheden om te bepalen of het plan 3% of meer bijdraagt. U maakt gebruik van de rekentool uit het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) of u geeft een kwalitatieve omschrijving van de geplande verandering.

NIBM-rekentool

De NIBM-rekentool berekent met een beperkt aantal invoergegevens op een eenvoudige en snelle manier of een plan een relevante bijdrage levert aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens gaat de tool uit van worst-case omstandigheden.

De NIBM-tool versie 2019 is te downloaden via onderstaande pagina op de site van infomil:

Download [NIBM-tool 2019 \(xlsx, 23 kB\)](#). Via deze pagina gaat u naar de [handleiding van de NIBM-tool \(doc, 252 kB\)](#), die het toepassingsbereik en de uitgangspunten toelicht.

Indien blijkt dat het plan bijdraagt, is een uitgebreidere berekening met een goedgekeurde rekenmethode door een deskundig bureau nodig.

Kwalitatieve omschrijving

Als overduidelijk is dat het plan een positief effect heeft op de luchtkwaliteit, volstaat een kwalitatieve omschrijving. Dat is het geval als het aantal vervoersbewegingen (ook de prognose) afneemt. Luchtkwaliteit is voor dit project geen belemmering.

Samengevat

U toetst zelf aan het aspect luchtkwaliteit met behulp van de NIBM-tool of u geeft een kwalitatieve omschrijving als dat mag. Het resultaat vermeldt u onder conclusie.

Tekst voor uw ruimtelijke onderbouwing

Op de volgende pagina vindt u tekst die u kunt gebruiken voor het hoofdstuk luchtkwaliteit van de ruimtelijke onderbouwing van uw plan. Tekst voor de conclusie voegt u zelf toe, nadat u de toets heeft uitgevoerd.

Voor het formuleren van de conclusie geven we in de tekst een aantal mogelijkheden. U kiest de tekst die in uw situatie, van toepassing is.

Voorbeeldtekst die u kan gebruiken voor uw ruimtelijke onderbouwing van het plan:

Hoofdstuk .. : Luchtkwaliteit

Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen

In juli 2014 is de 'Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen in Best als beleidsregel ingevoerd. De handreiking is een aanvulling op het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Ook geeft hij invulling aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij speelt zowel de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen een rol. De handreiking heeft als doel een betere leefomgeving te realiseren voor kwetsbare groepen.

Daarom beperkt de handreiking nieuwvestiging van 'lucht'-gevoelige objecten binnen 300 meter van een Rijksweg en binnen 50 meter van drukke provinciale en gemeentelijke wegen. Gevoelige objecten zijn scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de invloed van het plan op de luchtkwaliteit worden getoetst. Wat betreft de bijdrage van een ruimtelijk plan aan de luchtkwaliteit is het 'Besluit Niet in Betekenende Mate' (NIBM) van belang. Plannen die op jaarbasis niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

Uit de NIBM-rekentool blijkt: ... OF... Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt: ...

Conclusie

- Blootstelling

Het plan bevat geen gevoelige objecten en is daarmee geen aandachtslocatie voor luchtkwaliteit.

OF

Het plan bevat gevoelige objecten. De objecten liggen op een afstand van meer dan 300 meter van een Rijksweg en 50 meter van een provinciale of gemeentelijke weg. Daarmee is het geen aandachtslocatie voor luchtkwaliteit.

OF

Het plan bevat gevoelige objecten. De objecten liggen op een afstand van minder dan 300 meter van een Rijksweg en/of 50 meter van een provinciale of gemeentelijke weg. Daarmee is het een aandachtslocatie voor luchtkwaliteit. Dergelijk plan kan alleen doorgaan in bijzondere gevallen en na bestuurlijke afweging. Het luchtkwaliteitsonderzoek, een toelichting van de noodzaak van het plan dichtbij een drukke weg met een advies van de GGD staat in bijlage ...

- Plan als bron

Het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie bedraagt xxx. Na uitvoering van het plan wordt het aantal verkeersbewegingen xxx. [omschrijven hoe het aantal verkeersbewegingen (incidenteel/structureel) en de parkeerdruk in de nieuwe situatie (incl. prognose) is bepaald]

Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Daarmee heeft het plan geen invloed op de luchtkwaliteit.

OF

Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat het plan minder dan 3% bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee heeft het plan geen relevante bijdrage op de luchtkwaliteit.

OF

Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat het plan meer dan 3% bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het een aandachtslocatie voor luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitsonderzoek vindt u in de bijlage.

Luchtkwaliteit is voor dit project (g)een belemmering.

BIJLAGE 3 STANDAARD REGELS BESTEMMINGSPLAN

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw.

Aan huis verbonden beroep:

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

Achtergevel

Gevel aan de achterzijde van een gebouw, tegenover de voorgevel.

Achtergevelrooilijn

- a. De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- b. indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

Afhankelijke woonruimte (met betrekking tot mantelzorg)

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

Archeologische/cultuurhistorische waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

Archeologisch deskundige

Professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Archeologisch monument

Gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of van gemeentewege is beschermd. Dit is een gebied of terrein waar zaken aanwezig zijn die tenminste 50 jaar oud zijn en van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen terreinen van zeer hoge waarde, hoge waarde en waarde. Binnen de categorie van zeer hoge waarde zijn sommige terreinen aangewezen als beschermd monument. Indien het monument door de Minister is aangewezen, is het beschermd conform de Erfgoedwet 2016. De beschermde monumenten kennen een aanduiding op de verbeelding/plankaart.

Archeologische verwachting

Aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten; de trefkans of verwachting kan uiteen lopen van geen tot laag tot zeer hoog.

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Bijgebouw

Gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen ter plaatse aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, daaronder ook begrepen een internetwinkel met bezoekmogelijkheid voor het publiek. Een supermarkt of internetwinkel zonder bezoekmogelijkheid voor het publiek wordt niet als detailhandel aangemerkt.

Definitief archeologisch onderzoek

Opgraving of definitief onderzoek wordt uitgevoerd door een partij die beschikt over een opgravingsvergunning verstrekt door de Minister van OCW en werkend volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

Erkende archeologische partij

Een archeologische dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen of bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

Huishouden

Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

Inventariserend archeologisch onderzoek

Onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Het inventariserend archeologisch onderzoek kan uit diverse stappen bestaan als bureauonderzoek, verkennend -, karterend – en waarderend inventariserend veldonderzoek met als doel vast te stellen of er archeologische resten aanwezig zijn in een plangebied en of deze behoudenswaardig zijn.

Kleinschalige bedrijvigheid

Het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden. Hieronder mede begrepen consumentenverzorging.

Kleinschalige overnachting

Een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf en eventueel het serveren van ontbijt, waarvoor een vergoeding wordt betaald

Overkapping

Elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

Permanente bewoning

Gebruik van een verblijf als hoofdverblijf.

Supermarkt

Zelfbedieningswinkel waar verschillende levensmiddelen en huishoudelijke producten worden verkocht.

Voorgevel

De gevel die is gekeerd naar de weg waarop het gebouw is georiënteerd.

Voorgevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen / bouwperceelgrenzen.

Vrijstaand bijgebouw

Een bijgebouw dat niet aan het hoofdgebouw verbonden is en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

Waterpeil

De hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

Woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, danwel voor de huisvesting van maximaal 4 personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen maar wel gezamenlijk gebruik maken van de voorzieningen als ware het één huishouden. In het laatste geval dient sprake te zijn van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per persoon. Binnen een woning is sprake van één zelfstandige wooneenheid, dat wil zeggen één eenheid waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat die eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke) en een eigen huisnummer.

Zijdelingse perceelsgrens

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

Artikel 2 Wijze van meten

Vloeroppervlakte

De oppervlakte van de vloer van de begane grond.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bij de artikelen met een bestemming (bedrijfs)woning binnen de bebouwde kom moeten onder andere de volgende onderdelen worden opgenomen (buiten de bebouwde kom zijn met name de regels m.b.t. aan- en bijgebouwen anders):

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 2. de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 4. de afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 m x 1 m bedragen.
- c. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste:
 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand': ten minste 3 m;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
 3. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
 4. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aangegebouwd' alleen bij de eindwoning tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: ten minste 3 m.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mogen zowel worden gebouwd binnen een bouwvlak als ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.
- b. Aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden.
- c. De gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt per perceel niet meer dan voor:
 1. percelen kleiner dan 300 m²: 70 m²;
 2. percelen vanaf 300 m²: de onder 1 genoemde oppervlakte vermeerderd met 10% van de overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m².
- e. De oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m².
- f. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' waarvan de diepte van het perceel 30 meter of meer bedraagt, dient één der zijstroken met een breedte van ten minste 3 m vrij van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak.

- g. De goothoogte van een aan- en uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 1. tot 6 m niet meer dan 3 m bedragen;
 2. van meer dan 6 m niet meer dan 4 m bedragen.
- h. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.
- i. De bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 1. tot 6 m niet meer dan 5 m bedragen;
 2. van meer dan 6 m niet meer dan 7,5 m bedragen;

met dien verstande dat de bouwhoogte van een aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- j. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.3 Zwembaden

Voor het bouwen van een openluchtzwembad mag het in lid 3.2.2 onder c genoemde bebouwingspercentage worden verhoogd tot maximaal 75%, met dien verstande dat de oppervlakte van het openluchtzwembad niet meer dan 100 m² mag bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 4. aan het gestelde in artikel 3.2.2 onder c.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Een goede woonsituatie.
- c. De verkeersveiligheid.
- d. De sociale veiligheid.
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Aan huis verbonden beroepen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. De vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen in de woning en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;
 2. Uitsluitend beroepsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen, zoals opgenomen in de bijlage (pagina 41).
 3. Detailhandel is niet toegestaan.
- b. Kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan.

- c. Het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- d. Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bijgebouw voor kleinschalige overnachting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder c voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5.2 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder b voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijvigheid, mits:

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.
- b. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving.
- c. Er geen detailhandel plaatsvindt.
- d. Er geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden.
- e. Er geen onevenredige aantasting van het woonklimaat plaatsvindt.
- f. Het uitsluitend een bedrijfsactiviteit betreft welke voorkomt in, of gelijk te stellen is aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in de bijlage (pagina 42) (niet limitatieve lijst).
- g. Er geen buitenopslag plaatsvindt.
- h. De omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m².
- i. Er geen reclame-uitingen worden geplaatst, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan.
- j. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.

3.5.3 Kleinschalige overnachting **(Deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden opgenomen binnen de bestemming Bedrijventerrein)**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 3.4 onder d teneinde een voorziening voor kleinschalige overnachting toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorziening mag worden gevestigd in de woning en/of een bijbehorend bijgebouw, voorzover dit past binnen de vigerende bouwregels die voor de woning en bijgebouwen gelden;
- b. de voorziening is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie:
 1. het aantal kamers bedraagt maximaal 5;
 2. het aantal gasten per nacht bedraagt maximaal 10;
 3. de oppervlakte die voor kleinschalige overnachting mag worden gebruikt, bedraagt maximaal 40% (buiten de bebouwde kom is dit 50%) van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van de woning, tot een maximum van 80 m² (buiten de bebouwde kom is dit 150 m²). Indien de woning en/of een bijbehorend bijgebouw ook worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijvigheid, gelden genoemd percentage en oppervlakte als maximum voor het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijvigheid en kleinschalige overnachting samen;
- c. de voorziening mag geen belemmering vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende (bedrijfs)percelen;
- d. ter plaatse is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd;

- e. permanente bewoning van de voorziening is niet toegestaan. Dit betekent dat de maximale verblijfsduur voor eenzelfde persoon of groep van personen 4 aaneengesloten maanden per keer bedraagt, en maximaal 122 nachten per jaar;
- f. de voorziening wordt geëxploiteerd door de hoofdbewoner of eigenaar van de betreffende woning en/of het bijbehorend bijgebouw;
- g. er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2015', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Indien de 'Nota Parkeernormen 2015' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel XX bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor inventariserend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen.

4.2.2

Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 (gebied van archeologische waarde)

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

5.1.2

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

5.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde – Archeologie 2' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 100 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- esdekken agrarisch' of;
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.4.2 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 5.4.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

5.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 5.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 100 m².

5.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en

- vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. voor zover het in artikel 5.5.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' en een verstoringsdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in lid 5.4.1.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. de in lid 5.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
- c. Voor zover de in lid 5.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

5.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

5.6.3 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 verlenen met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde – Archeologie 2':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere bestemming "Waarde – Archeologie" (1, 3, 4 of 5);
- d. wordt verwijderd.

5.7.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 5.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

6.1.2

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

6.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde – Archeologie 3' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 250 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' of;
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige 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.

6.4 Afwijking van de bouwregels

6.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.4.2 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 6.4.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

6.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 6.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 250 m².

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. voor zover het in artikel 6.5.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' en een verstoringsdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in lid 6.4.1.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. de in lid 5.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
- c. Voor zover de in lid 6.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

6.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

6.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

6.6.3 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.6.1 verlenen met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde – Archeologie 3':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere bestemming "Waarde – Archeologie" (1, 2, 4 of 5);
- d. wordt verwijderd.

6.7.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 6.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

7.1.2

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

7.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde – Archeologie 4' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch', of;
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige 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.

7.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4.2 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 7.4.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 7.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking

van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m².

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. voor zover het in artikel 7.5.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' en een verstoringsdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld.
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in lid 7.4.1.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
- c. Voor zover de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

7.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,3 m onder maaiveld bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

7.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

7.6.3 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.6.1 verlenen met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde – Archeologie 4':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere bestemming "Waarde – Archeologie" (1, 2, 3 of 5);
- d. wordt verwijderd.

7.7.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 7.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

8.1.2

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

8.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde – Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch', of;
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige 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.

8.4 Afwijking van de bouwregels

8.4.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4.2 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 8.4.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

8.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 8.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 - h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
 - i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 2.500 m².

8.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. voor zover het in artikel 8.5.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' en een verstoringsdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in lid 8.4.1.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. de in lid 8.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 3. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
- c. Voor zover de in lid 8.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

8.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 0,3 m onder maaiveld bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

8.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

8.6.3 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.6.1 verlenen met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde – Archeologie 5':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere bestemming "Waarde – Archeologie" (1, 2, 3 of 4);
- d. wordt verwijderd.

8.7.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 8.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9

Algemene aanduidingsregels

Overige zone – esdekken agrarisch

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – esdekken agrarisch' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden, zoals geregeld in de ter plaatse geldende bestemming 'Waarde – Archeologie'.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeernormen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen 2015', wordt gerealiseerd.

10.2 Afwijken parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bepalingen van deze nota buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing – gelet op het belang waarvoor deze nota tot stand is gebracht – leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Een en ander dient in een collegebesluit vastgelegd te zijn.

10.3 Wijzigen parkeernormen

Als de onder 10.1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Bijlage bij de regels van een bestemmingsplan: Lijst van aan huis verbonden beroepen (niet limitatief):

Advocaat
Accountant
Acupuncturist
Alternatieve genezer
Architect
Arts
Belastingconsulent
Bloemschikker
Dierenarts
Diëtiste
Fysiotherapeut
Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder
Goud- en zilversmid
Grafisch ontwerper
Hoedenmaker
Hypotheekadviseur
Instrumentenmaker
Juridisch adviseur
Kaarsenmaker
Kunstenaar
Lijstenmaker
Logopedist
Makelaar
Mondhygiëne
Naaister
Notaris
Oefentherapeut
Orthopedagoog
Orthodontist
Psycholoog / Psychiater
Procureur
Raadgevend adviseur
Stedenbouwkundige
Tandarts
Tolk / vertaler
Tuin- en landschapsarchitect
Verloskundige
Webdesigner

Bijlage bij de regels van een bestemmingsplan: Lijst kleinschalige bedrijvigheid (niet limitatief):

Autorijschool zonder instructielokaal
Begravenisonderneming (niet zijnde een mortuarium)
Binderij
Computerservice en informatietechnologie
Elektricien
Fietsenmaker
Glazenwasser
Internetwinkel (zonder bezoekenmogelijkheid voor het publiek)
Kantoor
Kapsalon
Klompemaker
Koeriersdienst
Lesgevend beroep
Loodgieter
Makelaar
Manicure
Meubelmaker
Meubelstoffering
Metselaar
Nagelstudio
Pedicure
Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek / radio's / tv's / horloges / klokken etc.)
Schoonheidsspecialist
Schoorsteenveger
Schilder
Stukadoor
Timmerman
Traiteur