

Dieren-Zuid, locatie Stationsplein 18

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	6
1.3 Ligging plangebied	6
1.4 Voorgaande bestemmingsplanregeling	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van beoogde planregeling	11
2.1 Uitspraak van de Raad van State	11
2.2 Uitvoering opdracht Raad van State	11
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	16
4.1 Milieuzonering	16
4.2 Bodemkwaliteit	16
4.3 Niet-gesprongen explosieven	16
4.4 Geluid	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Cultuurhistorie	20
4.8 Water	20
4.9 Verkeer	20
4.10 Ecologie	20
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Procedure	22
5.3 Dit bestemmingsplan	22
5.4 Reikwijdte bestemmingsplan	24
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	26
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Regels	29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	30
Artikel 1 Begrippen	30
Artikel 2 Wijze van meten	36
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	37
Artikel 3 Gemengd - 2	37
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	40
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie	42
Hoofdstuk 3 Algemene regels	43
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 7 Algemene bouwregels	44
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	47

Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 12	Algemene procedureregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 13	Overgangsrecht	52
Artikel 14	Slotregel	53
Bijlagen		55
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis	56
Bijlage 2	Parkeernormen	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen aangegeven door middel van kleuren en symbolen, waarbij per object regels zijn gegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Uit het samenstel van de bestemmingen en aanduidingen van gronden en de regels blijkt wat juridisch wordt toegestaan.

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

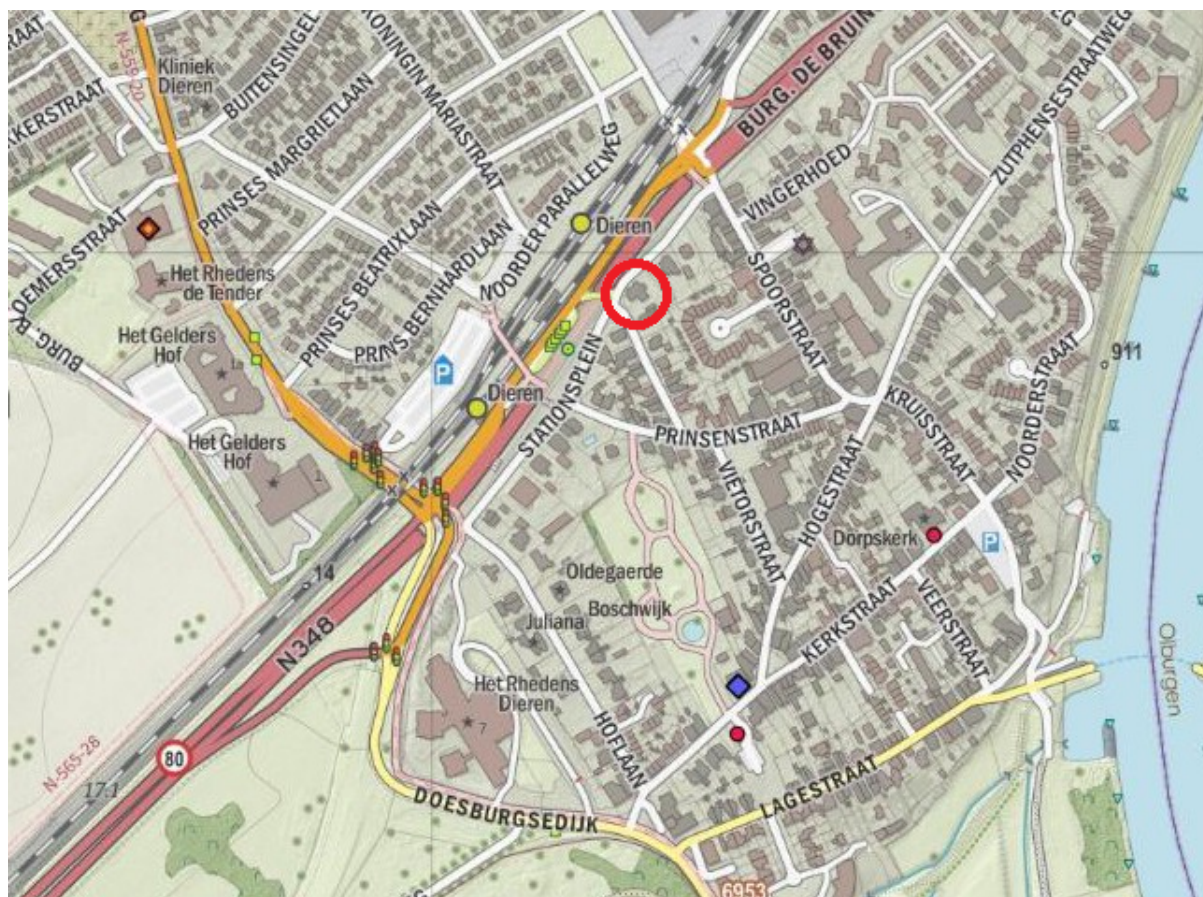
Bij besluit van 26 maart 2019 heeft de raad van de gemeente Rheden het bestemmingsplan "Dieren 2017, Woongebieden-Zuid" vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit is beroep ingesteld door de eigenaar van het perceel Stationsplein 18 te Dieren. Op 26 februari 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in dit beroep. In dit geschil heeft de Afdeling het plandeel voor wat betreft de Stationsplein 18 vernietigd en de raad opgedragen voor dit perceel binnen 26 weken een nieuw plan vast te stellen.

Onderhavige uitspraak van de Afdeling is de aanleiding voor de raad voor het perceel Stationsplein 18 te Dieren een nieuw juridisch planologisch regime vast stellen.

1.3 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Stationsplein 18 te Dieren. Het is gelegen in het dorpsdeel Dieren-Zuid. Dieren-Zuid is te kenmerken als een woongebied. Het perceel is gelegen aan het Stationsplein op de hoek met de Middelhovenstraat.

De ligging van de locatie is op de volgende kaart met een cirkel aangegeven.



Afbeelding: ligging plangebied



Afbeelding: aanzicht van het pand

1.4 Voorgaande bestemmingsplanregeling

Ten gevolge van het besluit van de Afdeling van 22 februari 2020 dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voordat wordt ingegaan op de uitspraak van de Raad van State zal eerst een beschrijving worden gegeven van bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' en bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid'

bestemmingsplan 'Dieren-Zuid'

Het voorgaande geldende bestemmingsplan op het perceel is het bestemmingsplan 'Dieren-Zuid'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2008 en is op 19 februari 2009 onherroepelijk geworden.

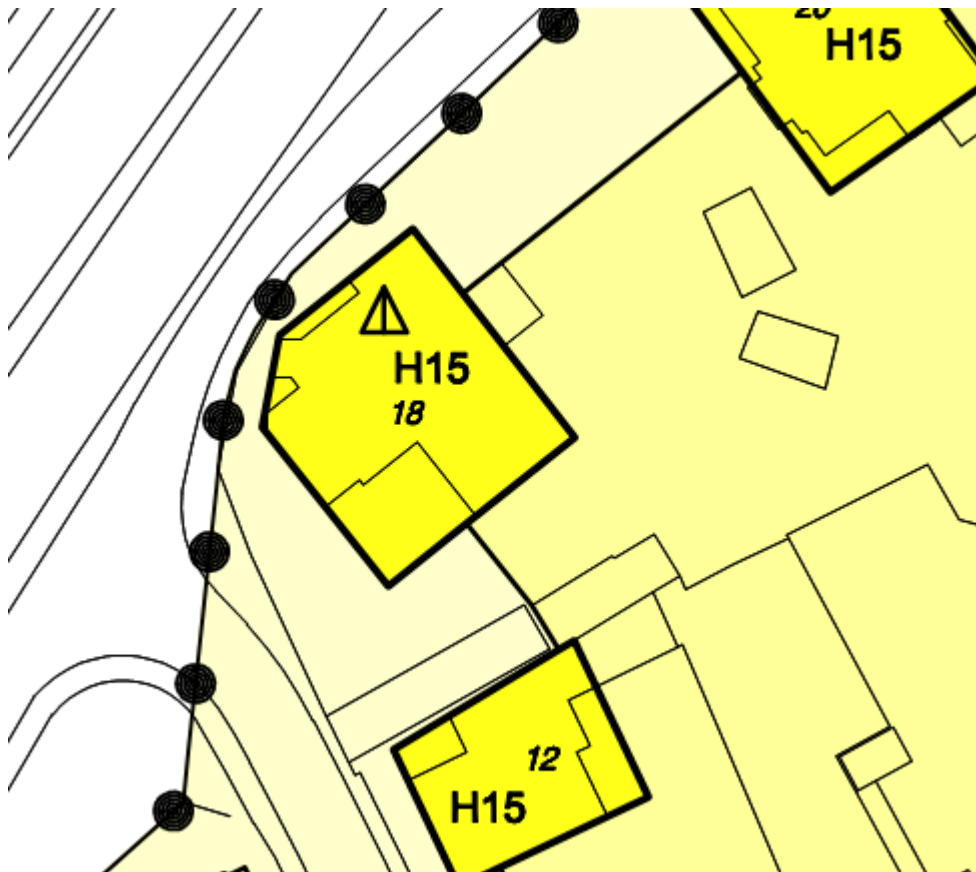
In dit bestemmingsplan was aan het perceel de bestemming Wonen toegekend. Op grond van de voorschriften waren hier woonruimten toegestaan, en daarbij een inrichting die volgens de inrichtingenlijst onder de bestemming valt. De genoemde inrichtingenlijst is een bijlage bij de voorschriften. Hierbij worden voor de bestemming Wonen genoemd:

- Verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, bijzondere woonvormen (begeleid wonen) en internaten, inrichtingscode 85.4;
- Diverse woonvormen (v.b. appartementencomplex gez. voorzieningen), inrichtingscode 85.7.

Deze inrichtingen vallen onder de Hoofdcategorie "Gezondheids- en Welzijnszorg".

Tevens waren er kantoorruimten in twee lagen toegestaan, op grond van een aanduiding die aan het perceel is toegekend.

In de voorschriften is geen maximum aantal wooneenheden opgenomen.



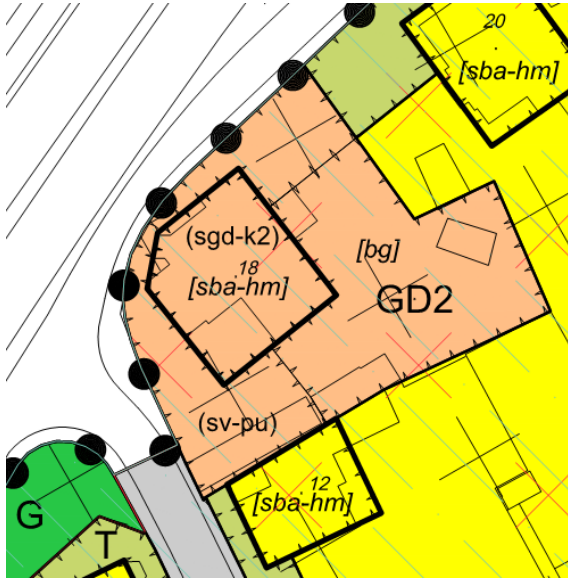
Afbeelding: uitsnede voorgaande bestemmingsplan 'Dieren-Zuid'

bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid'

Het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2019. Door de uitspraak van de Raad van State is het plandeel Stationsplein 18 vernietigd.

In bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' had het perceel de bestemming Gemengd-2.

Hierin is 1 woning toegestaan met daarbij in combinatie daarmee de mogelijkheid voor verhuur van 2 kamers of (onder voorwaarden) meer. Ook een aan huis verbonden beroep en specifieke bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Daarnaast is kantoor in twee lagen toegestaan (functieaanduiding 'sgd-k2' - 'specifieke vorm van gemengd - kantoor in twee lagen'). In verband met het beschermd dorpsgezicht Dieren-Zuid is parkeren in een zone aan de straatzijde niet toegestaan (gebiedsaanduiding 'sv-pu' - 'specifieke vorm van verkeer - parkeren uitgesloten'). Bijgebouwen zijn alleen in een zone verder van de straat toegestaan (bouwaanduiding 'bg' - 'bijgebouwen'). Het gebouw is, vanwege de status van gemeentelijk monument voorzien van een specifieke bouwaanduiding ('sba-hm' - 'specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering') op grond waarvan bestaande goot- en bouwhoogtes aangehouden moeten worden.



Afbeelding uitsnede bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' (niet meer geldend)

Hoofdstuk 2 Beschrijving van beoogde planregeling

2.1 Uitspraak van de Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State) heeft in de uitspraak over het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' het bestemmingsplan voor het perceel Stationsplein 18 vernietigd in verband met (een deel van) de beroepsgronden van de eigenaar. In het onderstaande wordt ingegaan op de uitspraak van de Raad van State en met name op de overwegingen op grond waarvan het beroep gegrond is verklaard.

1. Aantal wooneenheden

In het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' is het perceel bestemd als 'Gemengd - 2' waarbinnen mogelijkheid is geboden voor 1 woning. Een algemene motivering om het maximum aantal woonheden hier vast te leggen op 1 is onvoldoende omdat het hier gaat om een heel groot pand. Er is hier een deugdelijke ruimtelijke motivering nodig, maar die ontbreekt in het bestemmingsplan, aldus de Raad van State.

2. Bijzondere en diverse woonvormen

In de bestemmingsregeling 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' is onder de begripsbepaling van woning ook 'bijzondere woonvormen' begrepen. Er staat bij bijzondere woonvormen niet het vereiste dat het moet gaan om één huishouden. Bij de nota van zienswijzen en het verweerschrift is gesteld dat het ook bij bijzondere woonvormen moet gaan om één huishouden. Bij de zitting in de zaak is aangegeven dat het niet hoeft te gaan om één huishouden. Omdat die uitleg niet duidelijk te herleiden is uit de bepaling zelf, acht de Raad van State de bepaling in strijd met het beginsel van rechtszekerheid.

De begripsomschrijving van bijzondere woonvormen is gekoppeld aan de Zorgverzekeringswet en/of de Wet maatschappelijke ondersteuning. Deze wet- en regelgeving betreft een vorm van financiering. Niet is inzichtelijk gemaakt waarom deze beperkingen ruimtelijk relevant zijn.

Kamerverhuur in de vorm van 'diverse woonvormen' was niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Dieren-Zuid' geeft de Raad van State aan. Het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' staat een kamerverhuurbedrijf/kamerverhuur zonder relatie met de woning niet toe, maar de mogelijkheden worden daarmee niet beperkt ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan. Beroepsgrond op dit punt wordt afgewezen door de Raad van State.

De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd voor het perceel Stationsplein 18 en de gemeente opgedragen hier een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

2.2 Uitvoering opdracht Raad van State

Het is aan de gemeenteraad om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In het volgende wordt hierin, na bespreking van relevante aspecten, een keuze gemaakt over hoe uitvoering te geven aan de opdracht van de Raad van State.

Beschrijving huidige situatie

Het pand werd tot ongeveer halverwege 2020 (tijdelijk) bewoond door 2 bewoners. Sindsdien staat het leeg.

1. Aantal wooneenheden

Het pand aan de Stationsplein 18 heeft een voetafdruk van 224 m², dat (deels) bestaat uit 3

verdiepingen en het is gelegen op een perceel van 1175 m². Het pand is zodanig groot dat hier op basis van de oppervlakte meerdere wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Het geven van een maximum aantal wooneenheden moet gebaseerd zijn op ruimtelijk relevante overwegingen. Door de eigenaar is in de procedure over bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' een aantal van 7 genoemd. Het is de vraag of dit aantal wenselijk is.

Woonvisie

In de raadsvergadering van 29 september 2020 is de Woonvisie 2020-2026 "Samen Wonen in Rheden" vastgesteld. In deze visie kijken we naar het Rheden van de toekomst. De visie richt zich op leefbare wijken, het op een duurzame en toekomstbestendige wijze omgaan met de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen.

Voor wat betreft leefbaarheid wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Voor wat betreft het omgaan van de bestaande woningvoorraad en het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen is hier van belang dat bij splitsing van panden de richtlijn is om minimaal naar woningen van 70 m² te splitsen (met energielabel van ten minste B).

Cultuurhistorie en stedenbouw

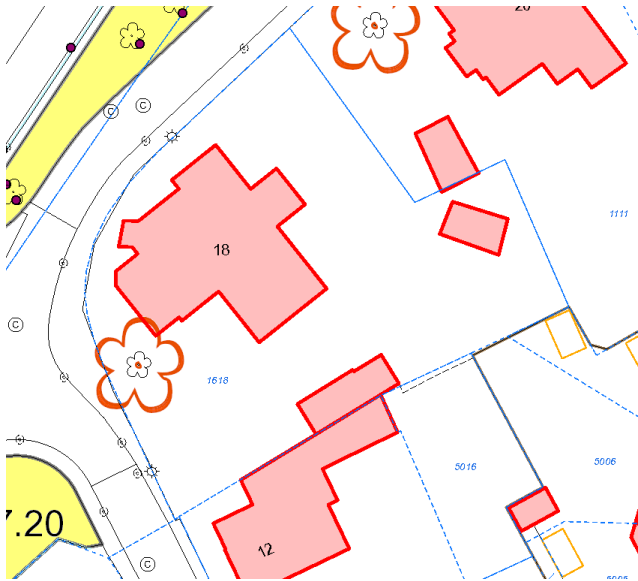
Het pand betreft een gemeentelijk monument gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Dieren-Zuid. Het pand heeft een markante ligging aan het Stationsplein.

De monumentale status heeft als gevolg dat het gebouw niet zo maar kan worden aangepast (voor het wijzigen van een monument is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning nodig). Dat geldt voor de buitenkant maar ook voor de binnenkant, met name op de begane grondlaag. Bij herinrichting zal rekening moeten worden gehouden met deze cultuurhistorische waarden. Met name op de begane grond is de oorspronkelijke indeling nog aanwezig en zal splitsing in wooneenheden lastig zijn gelet op wat dan nodig is om brandwerende scheidingen te realiseren en of dat zich goed verhoudt met de cultuurhistorische waarden. Voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden moeten de cultuurhistorische waarden worden vastgesteld (bouwhistorische verkenning). Een bouwplan moet o.a. rekening houden met de cultuurhistorische waarden en eisen voor brandveiligheid en andere eisen uit het Bouwbesluit. Ook het hekwerk rondom het perceel aan straatzijde heeft monumentale waarde en valt onder de bescherming van het gemeentelijk monument. Het hekwerk is er niet bij de bestaande in-/uitrit aan de Van Middelhovenstraat.

In verband met de bescherming van het rijksbeschermd dorpsgezicht Dieren-Zuid is van belang dat parkeerplaatsen en een eventuele berging respectievelijk minimaal 3m (zijde Stationsplein) en 6m (zijde Van Middelhovenstraat) achter de naar de weg toe gerichte gevels worden geplaatst en niet te dicht om het monumentale hoofdgebouw komen te staan. De genoemde maten leiden tot een gebied waar parkeren niet gewenst is die overeenkomt met de zone waar niet mag worden geparkeerd zoals was opgenomen in bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid'.

Groen

Op het perceel zijn enkele bomen gelegen. Aan de voorzijde, vlakbij de hoek Stationsplein/Van Middelhovenstraat staat een boom die door de gemeente is aangewezen als beschermde boom.



Ten allen tijde geldt de soortenbescherming uit de Wet Natuurbescherming. Indien er een concreet plan is voor het perceel zal dat getoetst moeten worden aan de Wet Natuurbescherming.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersstructuur in de omgeving is zodanig dat er ruimte is voor een toename in verkeersbewegingen. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is er bij het nieuwe bestemmingsplan geen danwel geen grote toename aan verkeersbewegingen te verwachten.

Parkeren

De Nota Parkeernormen Rheden 2015 is het toetsingskader voor het aantal parkeerplaatsen en de inrichting van parkeerplaatsen. Uitgangspunt is het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein.

Rekening houdend met de belemmeringen zoals hiervoor beschreven onder cultuurhistorie en stedenbouw wordt ervan uitgegaan dat maximaal 8 parkeerplaatsen kunnen worden ingepast op dit perceel. Voor woningen dient rekening te worden gehouden met een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per wooneenheid. Dit betekent dat er gelet op de beschikbare ruimte voor maximaal 5 wooneenheden/appartementen mogelijkheden zijn om op eigen terrein te voorzien in parkeerplaatsen.

Omdat kamerverhuur zou kunnen zorgen voor extra parkeervraag is kamerverhuur in aanvulling op de woning alleen wenselijk als er planologisch 1 wooneenheid mogelijk is.

Algemeen

In Hoofdstuk 4 Haalbaarheid wordt nader ingegaan op enkele ruimtelijk relevante aspecten, die echter geen gevolgen hebben voor de vraag over het maximaal aantal wooneenheden.

Conclusie

Het is vanuit oogpunt van stedenbouw en cultuurhistorie en parkeren gewenst het maximaal aantal wooneenheden te bepalen op 5 en kamerverhuur in aanvulling op de woning uitsluitend toe te staan bij 1 woning. Het uiteindelijk aantal daadwerkelijk te realiseren wooneenheden kan overigens wel pas worden

bepaald aan de hand van een bouwplan.

2. Bijzondere en diverse woonvormen

In de Woonvisie gaat de gemeente in op leefbaarheid in de gemeente. Uitbreiding van studentenhuisvesting is niet nodig in de gemeente. Voor huisvesting van arbeidsmigranten is van belang dat de gemeente niet inzet op het toestaan van nieuwe locaties voor huisvesting arbeidsmigranten. De gemeente gaat dit beleid nog verder uitwerken. Dit zelfde geldt in zijn algemeenheid voor huisvesting van zorgcliënten.

De raad heeft een voorbereidingsbesluit genomen over de huisvesting van arbeidsmigranten en woonzorgcombinaties. Gelet hierop wordt de huisvesting van arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen in het bestemmingsplan niet geregeld. Voor dit onderwerp is een paraplubestemmingsplan voor de hele gemeente in voorbereid die andere bestemmingsregelingen aanpast.

In de bestemmingsregeling zijn begripsbepalingen nu zodanig geformuleerd dat niet verwezen wordt naar financieringswetten.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk komt vooral het ruimtelijke beleid aan de orde. Bij de beoordeling van de haalbaarheid in Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op specifiek beleid.

3.1 Rijksbeleid

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het ruimtelijke beleid is rijksniveau niet van belang.

3.2 Provinciaal beleid

In het provinciaal ruimtelijk beleid zijn geen onderdelen die voor (het vraagstuk van) dit bestemmingsplan van belang is.

3.3 Gemeentelijk beleid

De structuurvisie 'Dieren, Mijn dorp van morgen' (vastgesteld op 16 april 2019) bevat het algemeen ruimtelijk beleid voor het dorp Dieren. De structuurvisie bevat geen beleidsuitspraken die voor (het vraagstuk) voor de bestemming van dit perceel in acht moeten worden genomen. De structuurvisie geeft aan dat de groenstructuur een speelt rol bij het verbinden van Dieren-Zuid en -Noord en het levendiger maken van het gebied rondom het treinstation. Bij het voorliggend bestemmingsplan gaat het om een particuliere tuin. De voortuin wordt al vanwege het beschermde stadsgezicht beschermd. Het bestemmingsplan is niet strijdig met de structuurvisie.

Voor wat betreft de Woonvisie 2020-2026 wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, beleid van de gemeente en van andere overheden en uitkomsten van onderzoeken.

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de *'Nota Milieuzonering Rheden 2015'* is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering.

In de omgeving van het bestemmingsplan komt geen bedrijvigheid voor die van belang is voor dit bestemmingsplan. Bovendien blijft de bestemming van het perceel in principe gelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan aanleiding zijn voor het doen van bodemonderzoek. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

In het bestemmingsplan wordt geen nieuwe bestemming gegeven aan het perceel die aanleiding geeft voor het doen van bodemonderzoek. Het aspect bodemkwaliteit is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Niet-gesprongen explosieven

kader

Bij het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt zoals is vastgelegd in de *Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015* vanwege de gemeentelijke zorgplicht bij het leggen van bouwvlakken in verdachte gebieden een onderzoek gevraagd naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

beoordeling

In het bestemmingsplan wordt met behulp van een gebiedsaanduiding bepaald dat bij omgevingsvergunning een onderzoek kan worden gevraagd.

conclusie

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Geluid

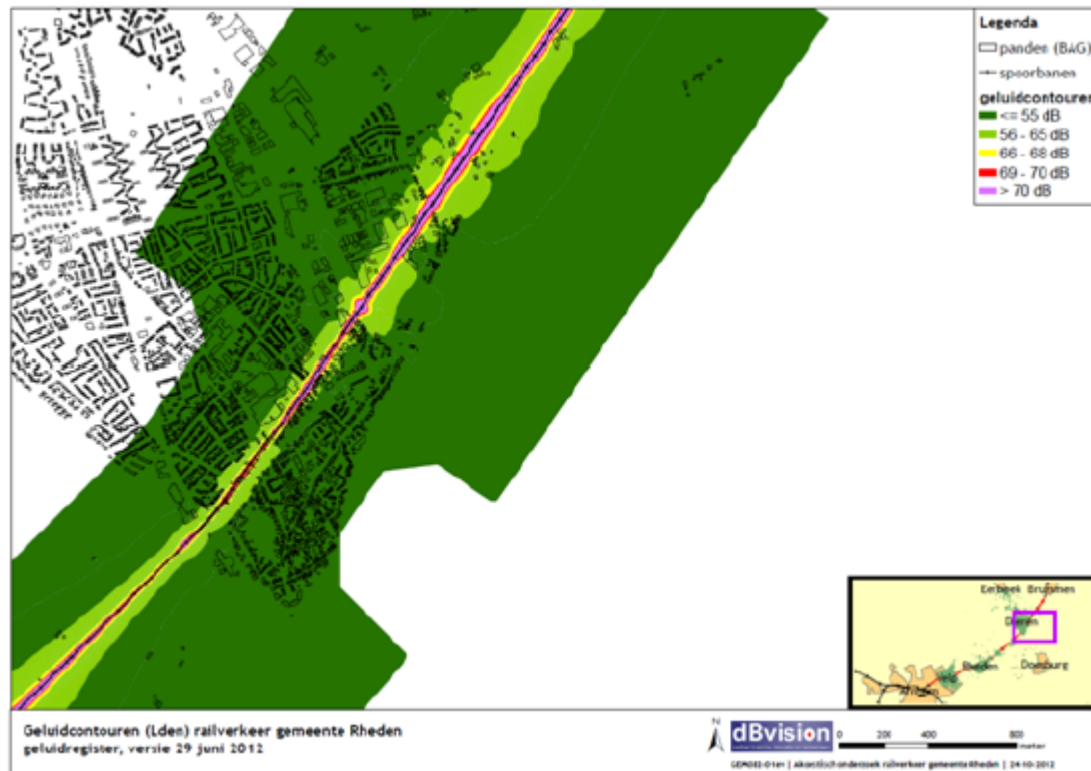
kader

De Wet geluidhinder is voor het onderdeel weg- en railverkeerslawaaï van toepassing op geluidgevoelige gebouwen die zijn geprojecteerd binnen zones van (al dan niet) in het plangebied gelegen wegen.

Beoordeling

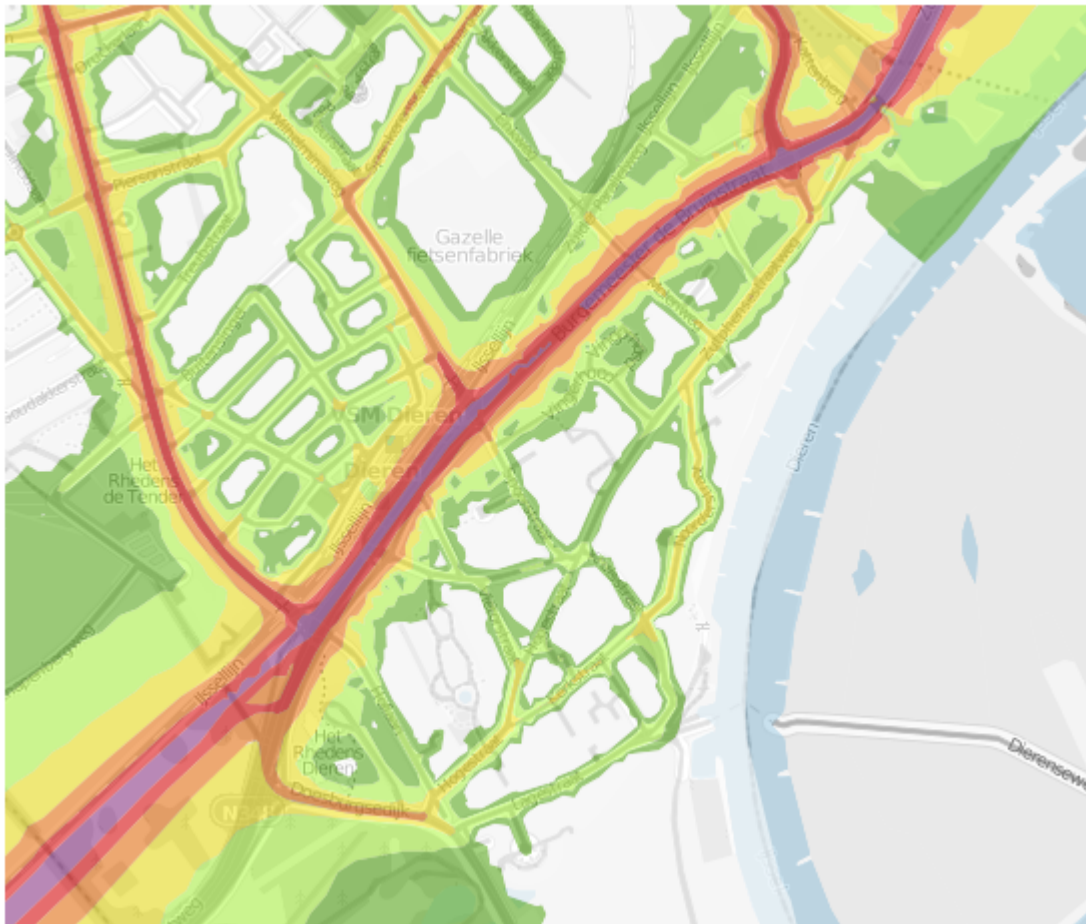
Railverkeer

In de onderstaande figuur staan de geluidscontouren aangegeven van de spoorlijn in Dieren.



Wegverkeer

In de onderstaande figuur staan de geluidscontouren (Lden, situatie 2026) aangegeven van het wegverkeer in Dieren-Zuid. (Bron: Icinity gemeente Rheden).



In de bovenstaande gegevens is rekening gehouden met de geluidscorrectie volgens artikel 110 Wgh. Dit is een correctie voor het stiller worden van voertuigen in de toekomst. Hierbij worden de wegen met een wettelijk toegestane snelheid van 70 km/h en hoger gecorrigeerd met 2 dB en alle wegen met een wettelijk toegestane snelheid onder de 70 km/h gecorrigeerd met 5 dB.

In het bestemmingsplan wordt een maximum aantal woonheden gegeven aan Stationsplein 18. In het geldende bestemmingsplan is wonen al toegestaan. Aangezien het plan niet beoogt nieuwe geluidgevoelige functies toe te laten, is het aspect geluidhinder voor het bestemmingsplan geen belemmering.

conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

kader

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Denk aan de productie, het behandelen of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Dat kan door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en kwetsbare objecten. Dat zijn woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en bedrijven.

De regelgeving voor transportroutes, buisleidingen en inrichtingen hanteert in het algemeen eenzelfde risicobenadering waarbij twee soorten risico's worden beschouwd. Het gaat in de eerste plaats over de

persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. De veiligheidszone wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden, en of in de directe omgeving mag worden gebouwd.

In de tweede plaats gaat het om het groepsrisico (GR). Het GR is een maat om de kans weer te geven op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers. Tevens wordt het GR als maat voor de maatschappelijke ontwrichting beschouwd die kan ontstaan ten gevolge van een ongeval.

Daarnaast kan er bij het vervoer van gevaarlijke stoffen sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied. Dit is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen.

beoordeling

In het kader van het project Traverse Dieren is externe veiligheid onderzocht vanwege het project. Het groepsrisico lag ruim beneden de oriëntatiewaarde. Bij de N348 is geen contour voor plaatsgebonden risico.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het aantal wooneenheden begrensd. Er worden niet meer mogelijkheden opgenomen voor (beperkt) kwetsbare objecten. Hierdoor blijft het groepsrisico gelijk.

conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

kader

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De Wm heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)
- Bij ministeriële regeling (de Regeling niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een projectafwijking in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

beoordeling

De locatie ligt vlakbij de in-/uitgang van de tunnel van de N348. In het kader van het project Traverse

Dieren is de luchtkwaliteit onderzocht. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden.

Dit bestemmingsplan legt een maximum aantal wooneenheden vast en sluit verder aan op de bestaande planologische regeling. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal woningen. Er wordt dan ook voldaan aan de niet in betekende mate grens (NIBM-grens) van 1.500 woningen op 1 ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet milieubeheer is het daarom niet nodig de luchtkwaliteit te onderzoeken. Er wordt immers voldaan aan artikel 5.16 lid b Wm: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Cultuurhistorie

De locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, ligt in een beschermd dorpsgezicht. Het pand is tevens aangewezen als beschermd monument. Op dit aspect is al ingegaan in Hoofdstuk 2.

Niet alleen het bovengronds zichtbare kan een waarde vertegenwoordigen. Ook het behoud en de kennis van archeologische waarden vertegenwoordigt een waarde. Net als bij bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid' is daarom op het perceel een dubbelbestemming opgenomen voor archeologie om eventuele archeologische waarden te beschermen.

4.8 Water

kader

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en waterlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zo bijvoorbeeld de daken.

beoordeling

Omdat het voorliggende plan enkel een geringe wijziging van gebruik betreft, is het aspect voor dit bestemmingsplan niet van belang.

conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Verkeer

Op dit aspect is al ingegaan in Hoofdstuk 2.

4.10 Ecologie

kader

In de Wet natuurbescherming worden regels gegeven voor gebiedsbescherming en soortenbescherming.

beoordeling

Het plangebied bevindt zich niet in, of in de buurt van, een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of natuurgebieden. Het bestemmingsplanherziening gaat met name over het bepalen van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw. Een echte uitbreiding van gebruiksmogelijkheden is niet aan de orde. Gebiedsbescherming is daarom niet in het geding.

Soortenbescherming is overal van toepassing. Omdat het bestemmingsplan met gaat over het bepalen van een maximum aantal wooneenheden zijn eventuele ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde. In geval van aanpassing van de bebouwing en de herinrichting dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de natuurwetgeving.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond en de opstallen zijn vastgelegd. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid.

In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat wordt toegelaten. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.

De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en bevat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De *Wro* geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan sluit qua systematiek aan op het bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid'.

5.2 Procedure

Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen wordt het plan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State*.

De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de terzieslegging in werking als geen beroep is ingesteld.

Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de *Afdeling bestuursrechtspraak* op het beroepschrift.

5.3 Dit bestemmingsplan

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Ze moeten in samenhang worden gezien en toegepast.

5.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Ook kunnen gronden voorzien zijn van aanduidingen.

5.3.2 Regels

De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald (artikel 2);

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Toegesplitst op onderhavig plan wordt hier het volgende opgemerkt:

Gemengd - 2

Deze bestemming laat in de basis het wonen toe met in combinatie daarmee een nevens geschikt gebruik voor een andere functie. In dit geval gaat het om kantoor.

Met behulp van een aanduiding wordt aangegeven dat hier maximaal 5 wooneenheden zijn toegestaan.

Verder is het toegelaten dat een bewoner aan huis een beroep of bedrijf uitoefent. Hiervoor gelden voorwaarden. De aan huis gebonden beroepen zijn krachtens jurisprudentie standaard toegestaan; in de begripsbepalingen is aangegeven om welke beroepen het gaat. De bedrijfsactiviteiten aan huis vormen een aanvulling hierop. In een bijlage bij de regels is na te lezen welke bedrijven dit betreft. Als een beroep niet past binnen de begripsbepaling dan wel een bedrijf niet voorkomt op deze lijst is afwijking eventueel mogelijk mits voldaan wordt aan de aangegeven criteria.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, de bijgebouwen (en overkappingen) mogen daarnaast ook gebouwd worden op de gronden die met bijgebouwen zijn aangeduid. Van belang is dat het verschil met het hoofdgebouw bestaat uit een bouwkundige/architectonische ondergeschiktheid. Functionele ondergeschiktheid is op basis van het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet aan de orde. Dit volgt uit de begripsbepaling van bijgebouw.

Ten aanzien van de maatvoering van de hoofdgebouwen geldt conform de actuele gemeentelijke bestemmingsplansystematiek hetzij de redelijk globale benadering van aantal bouwlagen, hetzij de meer specifieke benadering van handhaving van bestaande goothoogtes en bouwhoogtes. De globaliteit van de bouwlagen benadering maakt dat men vrij is zelf te kiezen voor de hoogte en de vorm van het dak. Bij handhaving van goothoogte/hoogte is dit niet het geval. Dit laatste is hier aan de orde. Om deze panden niet volledig 'op slot' te zetten kan hiervan met 5% worden afgeweken.

Voor de bijgebouwen en overkappingen geldt een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel en een maximale goot- en bouwhoogte. Bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd in het bouwvlak of de zone 'bijgebouwen'.

Er geldt een verbod voor een gebruik als parkeren in een zone aan de straatzijde.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie kunnen nadere voorwaarden zijn verbonden aan het bouwen.

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Rheden. In de regels van deze dubbelbestemming wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen de aanlegvergunning). De oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of de omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is vergunningplichtig). Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérst inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem. Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak een archeologisch bureauonderzoek zijn gevolgd door een archeologisch booronderzoek. Deze dienen uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van die eerste onderzoeken kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en eventueel opgraven). Indien aangetoond kan worden dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze bestemming is gegeven vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht. De stedenbouwkundige structuur en het bebouwingsbeeld is op de verbeelding en in de regels vastgelegd. In deze dubbelbestemming worden daarom op enkele punten nadere regels gesteld ter behoud van de aanwezige waarden. Omdat in het plangebied geen openbare weg voorkomt zijn regels daarover die wel voorkomen in bestemmingsplan 'Dieren 2017, Woongebieden-Zuid', hier weggelaten.

Binnen deze bestemming geldt grenzend aan het openbare gebied gronden vrij van gebouwen en overkappingen dienen te blijven. Voorts is bepaald dat op deze percelen de erf- en perceelafscheidingsgrenzen grenzend aan het openbare gebied maximaal 1 m hoog mogen zijn en hieraan nadere eisen kunnen worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de regels met betrekking tot mogelijke afwijkingen. De (bestemmings) regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

5.4 Reikwijdte bestemmingsplan

Om te beoordelen of een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is het soms niet voldoende om alleen af te gaan op de inhoud van het bestemmingsplan. Ook indien het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat, kan het voorkomen dat andere regelgeving of dat gesloten verdragen de daadwerkelijke uitvoering verhinderen of pas na bijvoorbeeld vergunningverlening of onderzoek mogelijk maken.

De kaders die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van nieuwe bouw mogelijkheden/bouwplaninitiatieven, bieden geen garantie voor de te verlenen omgevingsvergunning

voor het bouwen. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke Bouwbesluit als de bouwverordening (vastgesteld door de gemeenteraad). Waarbij de (onafhankelijke) welstandscommissie adviseert of het bouwplan op basis van de Welstandsnota (vastgesteld door de gemeenteraad) voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ook regelgeving voor natuur (Wet natuurbescherming) is van belang.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een bestaand pand van een particuliere eigenaar. Met het bestemmingsplan geeft de gemeente uitvoering aan de opdracht van de Raad van State. Onderhavig bestemmingsplan betreft daarnaast in wezen een actualisatie van het voorgaand geldende bestemmingsplan.

Er is geen bouwplan aan de orde waarvoor op grond van de Wet ruimtelijke ordening een grondexploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In zijn uitspraak heeft de Afdeling aangegeven dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet hoeft te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er hoeft daarom geen ontwerp ter inzage te worden gelegd; de gemeente kan zonder dat een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De insteek van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de eigenaar en aan omwonenden. In een nota van zienswijzen (bijlage bij het raadsvoorstel) is nader ingegaan op de zienswijzen. Dit zijn dus niet zoals gebruikelijk reacties op het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzennota worden de zienswijzen kort weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Dieren-Zuid, locatie Stationsplein 18 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPDZ4-0001 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 arbeidsmigrant

persoon die uit een ander land (tijdelijk) naar Nederland komt met als doel (handen)arbeid te verrichten en inkomen te verwerven;

1.8 bebouwing

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

1.9 bed and breakfast

het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren,

inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak in beslag neemt;

1.11 beroep aan huis

een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.12 beschermd wonen

wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar van cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving;

1.13 bestaand

zoals legaal aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.24 bovenbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

- a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en

b. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.

(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.25 deskundig archeoloog

de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte daghoreca welke direct gerelateerd is aan de ter plaatse aanwezige detailhandel; hieronder wordt eveneens niet begrepen een niet voor particulieren toegankelijk detailhandelsbedrijf dat zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet;

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals bankfilialen, reisbureaus, stomerij; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.28 diepwortelende beplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.29 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.32 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het verstrekken van logies, maaltijden, spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café;

1.33 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.34 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.35 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening zoals een accountantskantoor, adviesbureau of een ontwerp bureau;

1.36 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.37 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.38 maximum aantal wooneenheden

op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.39 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.41 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.42 ondergeschikte dakkapel

dakkapel die door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel die niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.43 oorspronkelijke achtergevel van een hoofdgebouw

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden;

1.44 opslag

het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.45 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.46 overkapping

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

1.47 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.48 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.49 speelvoorziening

een openbaar terrein zoals een trapveld, voetbalkooi, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speeltoestellen aanwezig zijn;

1.50 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.51 straatmeubilair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, - papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergronde voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.52 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.53 voorgevelrooilijn

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.54 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.55 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.56 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, alsmede in combinatie daarmee de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.57 woonwagen

een voor de huisvesting van personen bestemde woonruimte die is geplaatst op een woonwagenstandplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel;

2.7 het verlengde van de achtergevel van een gebouw

de evenwijdig aan de achtergevel doorgetrokken lijn van de feitelijke achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens van het perceel waarop het gebouw is geplaatst.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. woningen, met dien verstande dat:
 - kamerverhuur als aanvulling op het gebruik als woning is toegestaan tot een maximum van 2 personen, indien het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan 1.
 2. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.11 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:
 1. kantoren in 2 lagen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van gemengd - kantoren in 2 lagen**';
- c. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
- c. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
 1. een onderbouw;
 2. niet meer dan 2 bouwlagen;
 3. een bovenbouw.
- d. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering**' geldt dat de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte moet worden gehandhaafd.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
- c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
- e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
- f. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de vaststelling van het plan mogen:
 1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
 2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1 m bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings ter

plaats van de aanduiding '**bijgebouwen**' dan wel indien gesitueerd binnen een bouwvlak niet meer dan 2 m bedragen.

- c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
- d. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
- e. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de vaststelling van het plan mogen gehandhaafd worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 3.2.1 onder d ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;
 - 2. lid 3.2.2 onder e ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
 - 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:
 - 1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
 - 2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
 - 3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
 - 4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame-uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
 - 5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
 - 6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 8.2;
 - 7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.
- b. Behoudens het gestelde onder a is het verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 3.1 onder b, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte, tenzij het bijgebouw is voorzien van een aanduiding als bedoeld in artikel 3.1 onder b in welk geval het aangeduide gebruik is toegestaan.
- c. Het is niet toegestaan gronden en/of bebouwing te (laten) gebruiken voor en/of als:
 - 1. huisvesting van arbeidsmigranten
 - 2. beschermd wonen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 3.1 onder a en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.11 waarbij het gestelde in lid 3.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
 - 2. lid 3.1 onder a en activiteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 3.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;

- b. De onder a opgenomen bevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van activiteiten van horecabedrijven en detailhandelsbedrijven.
- c. De omgevingsvergunning onder a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

- a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
 1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
 3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
 5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
 6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
 7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
 8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
 9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
 10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
 3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
- c. De vergunning wordt niet verleend:
 1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de

- gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundig karakter van de gronden en van het representatieve straatbeeld alsmede voor de instandhouding en bevordering van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De gronden worden aldus voor wat betreft het vergunningvrij bouwen geacht geen deel uit te maken van het erf bij het hoofdgebouw.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in afwijking van het hierover gestelde in de andere met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en) de volgende regels:

- a. De gronden gelegen tussen het openbare gebied en de voorgevels van de hoofdgebouwen en het verlengde hiervan, dienen vrij van gebouwen en overkappingen te blijven.
- b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings op de onder a bedoelde gronden, mag niet meer dan 1 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
- d. In overige gevallen mag de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmeting en uitvoering (mate van transparantie) van de overige bouwwerken ten behoeve van de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundig karakter van de gronden, het representatieve straatbeeld en de instandhouding en bevordering van aanwezige cultuurhistorische waarden.
- b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 12 vermelde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder b ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 2 m.
- b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. dit noodzakelijk is uit oogpunt van beveiliging;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek, de representativiteit van het straat- en bebouwingsbeeld en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
 - 1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
 - 2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
 - 3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.
- c. Het bepaalde onder b geldt tevens in situaties waarbij hierdoor een bestemmingsgrens wordt overschreden.
- d. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.
- e. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuisen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

7.2 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter en maximale oppervlakte van 10 m².

7.3 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
 - 1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies, tot een diepte van maximaal 4 meter;
 - 2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, tot een diepte van maximaal 6 meter.
- b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
- c. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

- a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
 1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
 2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.
- b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.
- c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:
 1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
 2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
 - hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

8.2 Parkeren

8.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen. Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in Bijlage 2 Parkeernormen.

8.2.2 Parkeergelegenheid

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeernormen.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting mits:
 1. het totaal aantal seksinrichtingen op het grondgebied van de gemeente niet meer dan 1 bedraagt;
 2. de totale maximale oppervlakte van de inrichting niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. geen onevenredige negatieve gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
 4. de activiteiten binnen de inrichting daarbuiten niet zintuiglijk waarneembaar zijn;
 5. in de omgeving van de betreffende inrichting geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

- behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteit in de openbare ruimte rond de inrichting mogen plaatsvinden;
- 6. de activiteiten van de inrichting door hun aard en visuele aspecten zoals reclame-uitingen en technische of andere installaties, het woon- en leefmilieu niet onevenredig aantasten;
- 7. de vestiging niet plaatsvindt :
 - in een gebied waar het wonen de hoofdfunctie is;
 - binnen een straal van 200 meter rondom scholen, kerken en moskeeën.
- b. het bepaalde in 8.1 lid a onder 3 indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.
- c. De gestelde parkeernormen voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in Bijlage 2 Parkeernormen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven

9.1.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven**' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

9.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:
 1. een Projectgebonden Risicoanalyse, en indien nodig/of door een
 2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
 3. benadering.
- d. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.
- e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

9.1.3 Specifieke gebruikregels

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

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

- a. Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.
- b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing indien een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overgelegd, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het rapport als bedoeld onder b kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is tevens niet van toepassing op de volgende werken en/of werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van

- inwerkingtreding van dit plan;
2. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- e. Ingevolge het bovenstaande is een omgevingsvergunning als bedoeld onder a vereist, indien:
1. geen rapport als bedoeld onder b is overgelegd of
 2. uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet worden gedaan. Dit kan door het indienen van:
1. een Projectgebonden Risicoanalyse, en indien nodig/of door een
 2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
 3. benadering.
- g. Alle onder f genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft.
- b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.
- c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voor zover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met c kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding te verwijderen, indien het betreffende gebruik gedurende ten minste 1 jaar is beëindigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. Het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

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

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2.4 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Dieren-Zuid, locatie Stationsplein 18.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ...

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Activiteit	Randvoorwaarde
Kantoor	Alleen op afspraak
Reparatie van computers en consumenten artikelen, inclusief ondergeschikte detailhandel	Geen auto's, motorfietsen, bromfietsen, caravans en boten
Haar- en schoonheidsverzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel	Alleen op afspraak. Een pedicure of manicure valt hieronder. Sauna's, solaria enz. vallen hier niet onder net zo min als een hondentrimsalon
webwinkels	Alleen opslag en verzending. Een showroom, afgiftepunt en verkoop ter plekke is uitgesloten
Bieden van bed and breakfast	
Gastouder	Maximaal 6 kinderen. Voldaan moet worden aan de kwaliteitseisen van de Wet kinderopvang. Op de aanmelding als gastouder moet positief zijn beslist
Autorijschool	Lesvoertuigen of aanhangwagens moeten op het bijbehorende terrein worden geparkeerd
Huiswerkbegeleiding	
Het geven van cursussen	

Aangepast per 1 november 2014

Bijlage 2 Parkeernormen

Parkeernormen

A Auto's

1 Parkeernormen per functie

1.1 Bepalen parkeerbehoefte

Burgemeester en wethouders bepalen de behoefte volgens onderstaande tabellen.

Hoofdfunctie Wonen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Vrijstaande woning, 2 onder 1 kapwoning	woning	1,60	0,40
Eengezinswoning, rijwoning, appartement	woning	1,40	0,40
Studio (max. 1 slaapkamer), woning voor alleenstaande	woning	0,90	
Service appartement voor zorgbehoevende	woning	0,80	
Studentenwoning	woning	0,25	
Verzorgingshuis	woning	0,50	
Verpleeginrichting	100 m ² bvo	0,33	
Gezinsvervangend tehuis	100 m ² bvo	0,33	

Hoofdfunctie Winkel	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Streekverzorgende winkel(centra)	100 m ² bvo	3,50	
Dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m ² bvo	2,50	
Fullservice supermarkt	100 m ² bvo	3,00	
Discountsupermarkt	100 m ² bvo	4,00	

Hoofdfunctie Bedrijven	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Arbeidsintensief / bezoekers extensief (industrie, werkplaats etc.)	100 m ² bvo	1,70	
Arbeidsextensief / bezoekers intensief (loods, opslagruimte etc.)	100 m ² bvo	0,70	
Garage servicestation	100 m ² bvo	2,50	
Showroom	100 m ² bvo	1,20	
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m ² bvo	2,80	
Kantoor zonder baliefunctie	100 m ² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Horeca en (verblijfs)recreatie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Restaurant	100 m ² bvo	10,00	
Cafe, cafetaria	100 m ² bvo	5,00	
Hotel, motel	kamer	1,10	
Discotheek	100 m ² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Maatschappelijke instellingen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Medische en maatschappelijke diensten (arts, groene kruis, apotheek, fysiotherapie, schoonheidssalon, tandarts etc.)	100 m² bvo	2,70	
Ziekenhuis	bed	1,50	
Religiegebouw	zitplaats	0,20	
Religiegebouw (alternatieve berekeningswijze)	100 m² bvo	10,00	
Vereniging, clubgebouw	100 m² bvo	2,00	
Bioscoop, schouwburg, concertzaal, theater	zitplaats	0,30	
Museum, bibliotheek	100 m² bvo	0,70	
Begraafplaats, crematorium	begravenis, crematie	30,00	

Hoofdfunctie Onderwijs	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Dagverblijf, creche, sociale werkplaats	Maximaal gelijktijdig aanwezig personeel (excl. kiss and ride)	0,70	
basisonderwijs	leslokaal	0,80	
Voortgezet onderwijs	leslokaal	0,80	
MBO, hoger onderwijs	leslokaal	6,00 + 20 per collegezaal	
Avondonderwijs	student	0,80	

Hoofdfunctie Recreatie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Sporthal	100 m² bvo	2,50	
Sportveld, exclusief kantine en kleedruimtes	hectare netto terrein	20,00 +0,2 per zitplaats bij wedstrijd-functie	
Zwembad	100 m² bassin	10,00	
Sportschool, -studio, dansstudio	100 m² bvo	3,00	
Squashbaan	baan	1,50	
Tennisbaan	baan	3,00	
Manege	box	0,50	
Volkstuin	perceel	0,30	
Jachthaven	ligplaats	0,50	

1.2 Afronding

Het volgens deze tabellen berekende aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond op hele aantallen.

1.3 Toegankelijkheid aandeel bezoekers

Het bezoekersgedeelte dat onderdeel uitmaakt van de parkeernorm dient openbaar toegankelijk te zijn.

2 Parkeerplaatsverplichting

2.1 Beoordeling parkeerplaatsverplichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, nadat het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de norm is bepaald, om de aanleg van een ander aantal parkeerplaatsen te verplichten.

Daarbij wordt gelet op de mogelijkheid om:

- parkeerplaatsen dubbel te gebruiken;
- de wijze waarop bij woningen het gebruik van de parkeerplaatsen op het bijbehorende terrein in de praktijk zal plaatsvinden.

2.2 Tabel aanwezigheidspercentages

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt bij het realiseren van meerdere (verschillende) functies gebruik gemaakt van onderstaande aanwezigheidspercentages.

Functies	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woonruimte	50%	60%	100%	90%	100%	60%	70%	70%
Seniorenwoning	80%	80%	100%	90%	100%	80%	80%	90%
Kantoor, bedrijven	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	5%	0%	0%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	0%	100%	0%	0%
Sociaal-culturele voorzieningen	10%	40%	100%	100%	5%	60%	90%	25%
Sportfuncties	30%	50%	100%	90%	0%	100%	90%	85%
Bioscoop, theater, podium	5%	25%	90%	90%	0%	50%	100%	50%
Sociaal-medische voorzieningen	100%	100%	30%	15%	0%	15%	5%	5%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%	0%
Horeca, vermaak	30%	40%	90%	95%	5%	75%	100%	45

2.3 Reductiefactor parkeerplaatsen op bijbehorend terrein

2.3.1 De mate waarop het aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij de hoofdfunctie 'Wonen' wordt bepaald is afhankelijk van de vraag of een garage, oprit of carport als volwaardige of gedeeltelijke parkeerplaats meetelt.

2.3.2 Burgemeester en wethouders gebruiken voor het bepalen van het aanbod op eigen terrein het berekeningsaantal behorende bij de privé parkeervoorziening zoals genoemd in onderstaande tabel.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

2.4 Maatvoering parkeervoorziening

Een parkeervoorziening op bijbehorend terrein moet voldoen aan de volgende fysieke maatvoering:

- een enkele oprit is minimaal 5 m lang en 3,5 m breed;
- een lange oprit is minimaal 10 m lang en 3,5 m breed;
- een dubbele oprit is minimaal 5,5 meter breed (en eveneens minimaal 5 m lang);
- een garage is minimaal 5 m lang en 2,5 m breed (binnenwerks);
- een dubbele garage is minimaal 5 m lang en 4,5 m breed (binnenwerks);
- een zodanige situering dat het veilig in- en uitrijden is gewaarborgd;
- voor maatvoeringen van parkeergarages en parkeerterreinen op het bijbehorende terrein toetst de gemeente aan de publicatie ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen (CROW publicatie 293 ontwerpwijzer parkeergarages en ASVV2012);
- bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minste 5,00 m bij 2,50 m;
- bij langs parkeren: een verhard vak van ten minste 5,50 m bij 2,00 m.

2.5 Afronding naar volledige parkeerplaatsen

Bij de berekening van de parkeerverplichting wordt gebruikt gemaakt van de tabellen 2.1 en 2.2. Het volgens deze parkeernormen benodigde aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond op een hele parkeerplaats.

3 Aanvullende eisen

3.1 Bevoegdheid stellen aanvullende eisen

Burgemeester en wethouders beoordelen, indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten aanvullende behoefte anders dan in de parkeernormen beschreven, de onderstaande bruikbaarheidsvereisten.

3.2 Aanvullende eis voor laden en lossen

- 3.2.1 Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte dat bij dat gebouw behoort.
- 3.2.2 Op basis van rijcurves wordt de bruikbaarheid van de laad en los mogelijkheid getoetst. Voor maatvoeringen wordt getoetst aan het gestelde in de ASVV2012.

3.3 Aanvullende eis voor scholen, kinderdagverblijven en BSO locaties

- 3.3.1 Naast de eis dat in de parkeerruimte voor het personeel op het bijbehorende terrein wordt voorzien, wordt ook bepaald in hoeverre het nodig is voorzieningen op te nemen voor het met de auto halen en brengen van kinderen. De hiervoor te gebruiken kiss and ride stroken zijn bedoeld voor het onmiddellijk in en uit laten stappen van passagiers. Het is niet toegestaan daarop te parkeren.
- 3.3.2 Het aantal kiss and ride plaatsen wordt volgens de berekeningen in onderstaande tabellen bepaald.

Benodigde aantal kiss and ride plaatsen	Formule
Basisschool	
- onderbouw (groep 1 tot met 3)	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen
- bovenbouw (groep 4 tot en met 8)	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen
Kinderdagverblijf en Buitenschoolse Opvang	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen

Voor de input van de formule wordt gebruik gemaakt van de volgende tabel.

Doelgroep	% halen en brengen met de auto	Reductiefactor parkeerduur	Reductiefactor aantal kinderen per auto
Groep 1 t/m 3	30 – 60 %	0,50	0,75
Groep 4 t/m 8	5 – 40 %	0,25	0,85
Kinderdagverblijf en BSO	50 – 80 %	0,25	0,75

3.4 Aanvullende eis gehandicapten parkeerplaatsen

- 3.4.1 De gehandicaptenparkeerplaatsen maken onderdeel uit van het aantal parkeerplaatsen behorend bij de parkeerplaatsverplichting en komen dus niet boven op de berekende verplichting.
- 3.4.2 Bij de realisatie van de gehandicaptenparkeerplaats dient deze parkeerplaats zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te liggen. De afstand bedraagt waar mogelijk minder dan 25 meter.
- 3.4.3 De voor gehandicapten gereserveerde plaats bij haaks parkeren heeft een verhard oppervlak van ten minste 3,50 bij 5,00 meter.
- 3.4.4 Bij openbare voorzieningen wordt er naar gestreefd om 2% van de openbare parkeerplaatsen in te richten als gehandicaptenparkeerplaats.

3.5 Aanvullende eis voor kleinschalig beroep/bedrijf aan huis

- 3.5.1 Voor het door de bewoner aan huis uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in het bestemmingsplan, wordt geen parkeereis gesteld.
- 3.5.2 Voor een personeelslid dient het op het bijbehorende terrein 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden.
- 3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer op het bijbehorende terrein niet voorzien kan worden in de benodigde parkeervoorziening, bij omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde onder 3.5.2 voor het parkeren in het openbare gebied indien aangetoond wordt dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving.

4 Uitvoering parkeerplaatsverplichting

4.1 Voldoen aan parkeernormen

- 4.4.1 In, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein dient blijvend voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen.
- 4.1.2 De aanvrager dient ten behoeve van de berekening aan te leveren uit welke functies en bijbehorende oppervlakten zijn plan is opgebouwd.
- 4.1.3 Bij nieuwbouwplannen en bij algehele functiewijziging wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van het gestelde onder de hoofdstukken 2 en 3.
- 4.1.4 Bij verbouwplannen, waaronder ook uitbreidingsplannen worden begrepen, en bij gedeeltelijke functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis ervan uitgegaan dat de huidige parkeersituatie een feit is. Een reeds aanwezig tekort komt niet voor rekening van de initiatiefnemer. Indien op een locatie een uitbreiding plaatsvindt of een functie wordt toegevoegd, zal slechts voor die extra oppervlakte of die toegevoegde functie voorzien moeten worden in de parkeernorm. Uiteraard moeten opgeheven parkeerplaatsen wel gecompenseerd worden.
- 4.1.5 Wanneer het totale gebouw, inclusief de uitbreiding, als geheel voldoende parkeerplaatsen heeft, voldoet het (bouw)plan eveneens aan de parkeerplaatsverplichting conform deze bijlage.

4.2 Stappenplan bepalen parkeerplaatsverplichting

- 4.2.1 Burgemeester en wethouders bepalen de parkeerplaatsverplichting en de invulling van deze verplichting op basis van onderstaande vier stappen.

Stap 1: bepalen parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte wordt bepaald volgens de tabellen in hoofdstuk 2.

Stap 2: aantonen parkeren op bijbehorend terrein

Een aanvraag omgevingsvergunning dient in beginse op het bijbehorend terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. Met het begrip "bijbehorend terrein" in deze bijlage wordt bedoeld: de ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, passend binnen het vigerende bestemmingsplan en de vigerende bestemming.

Stap 3: controle parkeren op bijbehorend terrein door gemeente

Burgemeester en wethouders controleren de bij de aanvraag ingediende parkeerbehoefte-berekening, zowel op de juiste toepassing van de parkeernormen en aanwezigheidspercentages als op de afwijkingsgronden van parkeren op eigen terrein.

(Luidt de conclusie dat voldaan kan worden aan de parkeerplaatsverplichting, dan vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de ontwikkeling.)

Burgemeester en wethouder kunnen meewerken aan de ontwikkeling en toepassing geven aan hun afwijkingsbevoegdheid, indien uit hun controle blijkt dat:

niet kan worden voldaan aan de parkeerplaatsverplichting en de aanvraag niet zodanig aanpasbaar is dat de parkeereis in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, kan worden gerealiseerd zonder dat dit het functioneren buitensporig belemmerd.

Stap 4: onderzoek realiseren parkeerbehoefte in de openbare ruimte

Burgemeester en wethouders onderzoeken, al dan niet op verzoek van de aanvrager, indien het realiseren van parkeren op eigen terrein (deels) onmogelijk is, of het mogelijk is om in de openbare ruimte te zoeken naar een oplossing. Hierbij worden drie mogelijkheden onderzocht.

a. Parkeermogelijkheden in de directe omgeving

Wanneer is aangetoond dat er geen parkeermogelijkheden zijn op bijbehorend terrein, is parkeren op bestaande plaatsen (in de openbare ruimte) mogelijk een optie. Indien parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar is, heeft dit gevolgen voor de inspanningsverplichting om alternatieven te zoeken. Wanneer op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, door het toewijzen van parkeerplaatsen uit de openbare ruimte, dient onderzocht te worden in hoeverre er restcapaciteit van parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is. Dit kan op twee manieren:

1. door middel van tellingen, of
2. door middel van een berekening van de theoretische parkeerbehoefte van andere functies in de directe omgeving.

Tellingen worden op verschillende tijdstippen en verschillende dagen verricht, zodat onderscheid gemaakt kan worden in het parkeren door verschillende groepen. Het doel is de maximale bezettingsgraad te bepalen. Als indicatie van de grens van de beschikbare parkeercapaciteit wordt in de verkeerskunde een bezettingspercentage van 85% gehanteerd. Ofwel: 85% van de beschikbare parkeercapaciteit mag bezet zijn. De overige 15% is nodig voor het opvangen van "zoekverkeer" en groei van het autobezit. De maximale parkeerbezetting is richtinggevend voor de maximaal aanwezige beschikbare parkeerplaatsen voor het kunnen toewijzen als afwijking van de parkeerplaatsverplichting op bijbehorend terrein. Ook hierbij spelen loopafstanden een rol (zie tabel hieronder). Wanneer een ingrijpende maatregel (bijvoorbeeld grootschalige nieuwbouw) plaatsvindt, kan niet altijd worden volstaan met tellingen. Dit omdat in de huidige situatie geparkeerd wordt door bewoners of gebruikers van de sloopbouw. Daarbij zijn (recente) tellingen niet altijd voorhanden. Voor nieuwbouwplannen worden in principe vanuit de gemeente geen tellingen verricht in verband met de bijkomende kosten. Voor de bestaande situatie bij deze grootschalige nieuwbouw worden daarom tellingen uitgevoerd en voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de parkeervraag bepaald door middel van de normen in deze bijlage.

b. Centrale parkeervoorziening

Burgemeester en wethouders onderzoeken de mogelijkheden van het toerekenen van de parkeerplaatsverplichting van de nieuwe functie(s) aan een toekomstige openbare parkeergarage of parkeerterrein, die in de nabije omgeving wordt gerealiseerd.

c. Aanleg nieuwe parkeerplaatsen

Burgemeester en wethouders onderzoeken de mogelijkheden van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen op loopafstand van de ontwikkellocatie op kosten van de aanvrager. Wat een acceptabele loopafstand is, wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning en is afhankelijk van de functie, het specifieke gebied waar het bouwplan gerealiseerd wordt en een aantal ruimtelijke aspecten aan een looproute zoals sociale veiligheid en aantrekkelijkheid.

De richtlijnen van het CROW voor acceptabele loopafstanden worden de mogelijkheden onder a tot en met c als uitgangspunt gebruikt. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde loopsnelheid van 5 kilometer per uur.

Deze zijn weergegeven de volgende tabel.

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstanden	
Wonen	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Winkelen supermarkt	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Winkelen funshoppen	200 – 600 meter	(2,5 tot 7,5 minuten)
Werken	200 – 800 meter	(2,5 tot 9,5 minuten)
Ontspanning	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Gezondheidszorg	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Onderwijs	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)

Wanneer de burgemeester en wethouders de mogelijkheid zien om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op acceptabele loopafstand te realiseren gelden voor de aanleg van deze nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte de volgende ontwerpeisen:

- bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minste 5,00 m bij 2,50 m;
- bij langs parkeren: een verhard vak van ten minste 5,50 m bij 2,00 m;
- bij een voor gehandicapte gereserveerde plaats bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minst 5,00 m bij 3,50 m;
- voor maatvoeringen van grootschalige parkeergarages en parkeerterreinen toetsen burgemeester en wethouders aan de publicatie ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen (CROW publicatie 293 ontwerpwijzer parkeergarages, ASVV2012).

4.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders maken gebruik van hun afwijkingsbevoegdheid indien volgens de onder stap 4 beschreven wijze de benodigde parkeerplaatsen in het openbare gebied kunnen worden aangelegd.

4.4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer geen fysieke mogelijkheden aanwezig zijn om de parkeereis op bijbehorend terrein te realiseren of op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte op te vangen of te realiseren conform de gestelde ontwerpeisen, de ontwikkeling toetsen aan de hardheidsclausule om mee te kunnen werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Stap 5: eindafweging

Het verlenen van medewerking zonder dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en zonder vervangende parkeerruimte, is voorbehouden voor zeer bijzondere omstandigheden.

Van deze bevoegdheid wordt slechts gebruik gemaakt indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

B Fietsen

1 Parkeernormen per functie

1.1 Bepalen parkeerbehoefte

Burgemeester en wethouders bepalen de behoefte volgens onderstaande tabel.

Functie	Eenheid	Norm
Winkels en dienstverlenende bedrijven		
- streekverzorgende winkel (centra)	100 m ² bvo	2,7
- dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m ² bvo	2,9
Kantoren		
- zonder baliefunctie	100 m ² bvo	1,2
- met baliefunctie	100 m ² bvo	5,0
Onderwijsinstellingen		
- basisschool	10 leerlingen	5,4
- voortgezet onderwijs	100 m ² bvo	14,4
- hoger onderwijs	100 m ² bvo	12,9
Sportcomplexen		
- sporthal	100 m ² bvo	2,5
- sportveld met tribune	100 bezoekerscapaciteit	30
- sportveld	wedstrijdveld	30
- zwembad	100 m ² bassin	20
Uitgaansgelegenheden		
- theater	100 zitplaatsen	18
- concertzaal	100 zitplaatsen	18
- bioscoop	100 m ² bvo	1,4
- discotheek	100 (zit)plaatsen	18
Zorginstelling		
- ziekenhuis	100 m ² bvo	0,7
- verpleeg-, verzorgingshuis	100 m ² bvo	0,7

1.2 Afronding

Het volgens deze fietsparkeernormen berekende benodigde aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond tot een hele parkeerplaats.

2 Aanvullende eisen

2.1 Maatvoering

De maatvoering van een fietsparkeerplaats moet voldoende zijn om een fiets te parkeren/stallen. Ook voor het plaatsen van de fiets is voldoende (manoeuvree)ruimte nodig. Omtrent voorzieningen voor het parkeren en stallen van fietsen is de publicatie 230 'Ontwerpwijzer Fietsverkeer' van het CROW (2006) van toepassing.

2.2 Ligging fietsparkeervoorzieningen

De fietsparkeervoorzieningen moeten aantrekkelijk zijn gelegen. Bij solitaire bestemmingen waar men kort hoeft te zijn zoals bijvoorbeeld een supermarkt of een bank moet de afstand tussen parkeerplaats en bestemming een beperkt aantal meters zijn.

Als de verblijftijd langer is (bijvoorbeeld voor centrumbezoek – meerdere voorzieningen) dan worden langere loopafstanden eerder geaccepteerd. De fietsparkeervoorzieningen dienen in dat geval geconcentreerd op de (drukst bereden) aanrijroutes te worden gerealiseerd.

C Slotbepaling

Daar waar deze bijlage niet in voorziet, is de ASVV 2012 of publicatie 317 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) van toepassing, dan wel een latere uitgave. Hierbij dient als basis de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' te worden aangehouden en dient uitgegaan te worden van de 'gemiddelde parkeerkencijfers' voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' voor het totale grondgebied van de gemeente Rheden.