

Memo sociale woningbouw hoek Sluisweg/De Vesting Woldmeenthe

Op 6 februari 2020 is door Wetland Wonen en gemeente een inloopavond gehouden voor omwonenden. Opkomst circa 45 personen.

Er is een ruimtelijke invulling van het perceel hoek Sluisweg/De Vesting toegelicht met een appartementengebouw van 12 wooneenheden (3 laags). De bebouwing is nodig om tegemoet te komen aan de grote behoefte aan sociale huurwoningen in met name Steenwijk.

Er zijn 2 situaties getoond door het gebouw evenwijdig aan de Sluisweg te positioneren (optie A) en evenwijdig aan De Vesting (optie B).

Aanwezigen reageerden grotendeels negatief op het voornemen om de bestemming Gemengd I (voor kantoren, maatschappelijke- en culturele voorzieningen) te wijzigen in Wonen. Dit omdat de bestemming Wonen veel drukte c.q. overlast zou geven.

Anderen hadden daar minder moeite mee mits de nieuwbouw evenwijdig wordt gepositioneerd aan de Sluisweg. Dit om reden dat de zicht- en geluidssituatie beter is dan de andere optie. Sprekers gaven aan niet akkoord te gaan met de variant die evenwijdig aan De Vesting is gepositioneerd.

Op reactieformulieren konden aanwezigen ook hun mening schriftelijk aangeven. In de bijlage is naast 5 formulieren ook een ingekomen brief namens meerdere omwonenden opgenomen.

De reacties zijn hierna beknopt weergegeven en voorzien van een korte reactie.

Inspraak 1

Jammer dat dit bouwplan er ligt. Bij aankoop appartement was er verteld dat er op het terrein niet gebouwd zou worden. Het uitzicht gaat weg en er zal overlast komen. Er is sprake van waardevermindering. Liever een parkachtige invulling.

Reactie:

Het bouwperceel heeft de bestemming Gemengd I met een vrij groot bouwvlak. Dit bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Nu het gewenste gebouw veel kleiner is dan het bouwvlak toestaat, is er om die reden geen sprake van zichtverlies dan wel waardevermindering.

Dit bouwrecht is er al vanaf het moment dat het bestemmingsplan van kracht werd. Die gegevens zijn openbaar beschikbaar en mag als bekend worden verondersteld bij een aankooptransactie.

Wat los van de bebouwingsvorm speelt, is met name het gewijzigd gebruik van maatschappelijke- en culturele voorzieningen naar wonen.

Ondanks dat de huidige bestemming reeds genoemde maatschappelijke- en culturele voorzieningen e.d. mogelijk maakt, is het gebruik van de bestemming Wonen nader onderzocht.

Aangetoond is in deze onderzoeken dat het woongebruik past binnen de milieutechnische wetgeving. Deze rapportage wordt in het komend planologisch proces onderdeel van de besluitvorming.

Al met al weegt het nut van het mogelijk maken van benodigde woningbouw op tegen het wijzigen van de huidige bestemming. Deze afweging heeft de voorkeur boven het maken van een parkachtige setting.

Inspraak 2, 3 en 4

Puntsgewijs is hierna onze reactie op de inspraak aangegeven.

-Zoveel mogelijk behoud/aanvulling van groen: dit is ook de insteek van initiatiefnemer.

-Krijgen we minder zon? Nee, het gebouw heeft geen invloed op de zonsituatie van inspreker.

-Vuilcontainers verplaatsen naar naastgelegen veld: wordt onderzocht op noodzaak/haalbaarheid.

-Optie A is qua zicht de beste optie: van deze voorkeur is kennis genomen.

-Te weinig parkeerplaatsen terwijl de huidige plaatsen te smal zijn voor sommige auto's:
het aantal en maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de Nota Parkeernormen gemeente Steenwijkerland 2015. Daarin is bepaald dat voor dit type woning de norm 1 parkeerplaats per huurwoning is. Standaardmaatvoering van een parkeerplaats is normaliter 2,5 x 5 meter.

-Overlast van busjes/verkeer naar Ravelijn verminderen door verkeer via P&R terrein te laten rijden: dit is een punt dat weliswaar buiten deze bouwontwikkeling ligt, maar wel aandacht verdient. De Afdeling Verkeer wordt gevraagd om hier op te reageren.

Inspiraak 5

Namens het Gezondheidscentrum wordt aandacht gevraagd voor het verkeers- en parkeerprobleem van de bezoekers. Men voorziet gevaarlijke situaties.

Reactie:

Deze inspraakreactie wordt besproken met afdeling Verkeer. Gelet op het belang van dit onderwerp, wordt dit teruggekoppeld met insprekers.

Ingekomen brief namens de bewoners van

Insprekers hebben moeite met wijziging in de bestemming Wonen omdat dit in dat gebied alleen gebouwen staan met een zakelijke of medische dienstverlenende functie. Het aangegeven appartementengebouw zou een 'vreemde eend in de bijt' zijn. Bovendien brengt dit gebouw 24/7 verkeersbewegingen met zich mee terwijl omliggende gebouwen buiten kantoor tijden geen verkeersoverlast veroorzaken.

Reactie:

Zoals onder Inspiraak 1 is aangegeven heeft het bouwperceel de bestemming "Gemengd I" Op basis van deze bestemming mogen (zakelijke) dienstverlening, kantoren, maatschappelijke- en culturele voorzieningen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.

Gelet op deze brede bestemming wordt het standpunt dat door wijziging naar de bestemming Wonen sprake is van een verslechterde situatie niet gedeeld.

Opgemerkt wordt dat een aantal nabij gelegen percelen een andere bestemming kennen dan Gemengd I. Eenzelfde invulling als die gebouwen is dan ook nu al niet mogelijk.

Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met de huidige planmogelijkheden niet in die mate toenemen dat milieutechnisch gezien sprake is van overlast. In de motivering van de ruimtelijke procedure zal dit punt nader worden toegelicht.

Gedacht wordt dat de afstand van het nieuwe gebouw tot de Tangobenzinepomp minder dan 160 meter is.

Reactie:

Dat is niet het geval. Dit is ook niet relevant omdat dit tankstation geen LPG leverpunt heeft.

Een nieuw appartementengebouw brengt extra verkeersbewegingen met zich mee, terwijl het nu vaak al zeer druk en onoverzichtelijk is aan de voorzijde van het Gezondheidscentrum en op het parkeerterrein. Omdat er 12 parkeerplaatsen zijn ingetekend bij het gewenste gebouw, is er voor bezoekers geen parkeerruimte. Dit is onwenselijk.

Reactie:

De gewenste bebouwing zal inderdaad verkeersbewegingen genereren, echter niet met het effect dat dit onverantwoord is. In de komende planologische procedure zal dit onderwerp nader worden toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing.

Het verkeersgedrag aan de voorzijde van het gezondheidscentrum is eveneens een aandachtspunt. Gemeentelijk standpunt is op dit moment dat de voorkeur qua ontsluiting van het voorgestelde gebouw uitgaat naar een entree aan de Sluisweg en niet aan De Vesting.

De 12 parkeerplaatsen voldoen aan de Nota Parkeernormen gemeente Steenwijkerland 2015. Gelet op gemaakte opmerking zal nog worden bekeken of er extra parkeerruimte toegevoegd kan worden.

Er zijn 2 opties getoond voor het positioneren van het gebouw op het terrein. De optie (A) waarbij het gebouw parallel aan de Sluisweg staat (en dus met een punt naar De Vesting) heeft de voorkeur van alle bewoners. De versie die evenwijdig aan De Vesting staat, is rampzalig omdat dit te dicht bij De Burcht III staat (verslechtering van zicht, fungeert dan als klankkast). In die situering is ook een apart gebouw voor bergingen nodig wat geen gezicht is.

Reactie:

Kennis wordt genomen van deze voorkeur.

Optie B is getoond omdat dit stedenbouwkundig de voorkeur heeft. Door de positionering (evenwijdig aan De vesting) sluit dit optimaal aan bij het huidige straatbeeld in De Vesting.

-Dringend wordt in overweging gegeven om 1 appartement te vervangen door bergingen waardoor er 18 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Dit is esthetisch gezien veel mooier en is ook conform de norm 1,5 parkeerplaats per appartement.

Reactie:

De 12 parkeerplaatsen voldoen aan de Nota Parkeernormen gemeente Steenwijkerland 2015.

Gelet op gemaakte opmerkingen is het goed om te kijken of er extra parkeerruimte toegevoegd kan worden.

-Een tweede overweging betreft het verplaatsen van de daar aanwezige afval- en glascontainers naar een nieuwe plek ter hoogte van het voetbalveldje (met een parkeerhaven). Dit scheelt veel lawaai.

Omdat er te hard wordt gereden en er veel lawaaioverlast is, wordt er verder voorgesteld om de busjes voor het Ravelijn en het verkeer voor het Werkplein over het P en R terrein te leiden. Voorkeur om het grasveld niet te bouwen maar in te zaaien met bloemen. Dit voorkomt ook eventuele planschadeclaims.

Reactie:

Alhoewel niet relevant voor het bouwvoornemen, worden deze onderwerpen nader bekeken. Het inzaaien met bloemen is geen bespreekbare variant.

Conclusie:

De ontvangen mondelinge en schriftelijke reacties zijn grotendeels negatief over de voorgenomen wijziging naar een woonbestemming. De reacties zijn gemotiveerd maar geven echter milieu- en ruimtelijk technisch gezien geen aanleiding om deze ontwikkeling te wijzigen.

Positionering van optie A (evenwijdig aan de Sluisweg) heeft in dat geval de voorkeur van omwonenden boven optie B. Alhoewel dit ook de voorkeur is van Wetland Wonen, gaat de stedenbouwkundige voorkeur uit naar optie B.

Dit punt wordt nog nader uitgewerkt (ook via Welstand).

Ps. Er zijn nog enkele opmerkingen gemaakt t.a.v. verkeer e.d. die separaat beoordeeld en beantwoord worden.

Voorstel: kennis nemen van het bovenstaande en de insprekers conform reacties informeren,. De positionering van de bebouwing moet nog wel definitief worden bepaald.

....., 10 maart 2020

Bijlage bestemmingsplan Steenwijk en Tuk

Regels

1.61 culturele voorzieningen:

een atelier, een expositieruimte, een creativiteitscentrum, een museum en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.121 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 15 Gemengd - 1

Plan: Steenwijk en Tuk

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1708.SteenwijkenTukBP-VA01

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor '[Gemengd - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- (zakelijke) dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten', en uitsluitend op de begane grond;
- wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- detailhandel en de montage van ter plaatse verkochte artikelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', en uitsluitend op de begane grond;
- horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' en uitsluitend op de begane grond;
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en uitsluitend op de begane grond, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping';
- horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' en uitsluitend op de begane grond;
- horeca tot en met categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 5' en uitsluitend op de begane grond;

- beurzen, exposities, manifestaties, (sport)evenementen, sportwedstrijden, voorstellingen en/of daarmee gelijk te stellen activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stadshal';
- een jongerencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - jongerencentrum' en uitsluitend op de begane grond;
- een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en uitsluitend op de begane grond;
- het stallen, verkopen en/of verhuren van fietsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - fietsenstalling' en uitsluitend op de begane grond;
- een woonzorgcomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgcomplex';
- een standplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats';

met daaraan ondergeschikt:

- o groenvoorzieningen;
- o terrassen;
- o parkeervoorzieningen;
- o water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [62.1](#).

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor '[Gemengd - 1](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten behoeve van de in artikel [15.1](#) genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de in artikel [15.1](#) genoemde bestemming, zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- een brug, ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met inachtneming van de volgende regels (artikel [15.2.2](#) tot en met [15.2.4](#)).

15.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- binnen het bouwvlak is de bouw van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde uitsluitend toegestaan als zij horen bij een binnen hetzelfde bouwvlak aanwezig hoofdgebouw;
- het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide maximum bebouwingspercentage geldt;

- per bouwvlak bedraagt het aantal woningen niet meer en niet minder dan het aantal bestaande legale woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal wooneenheden is toegestaan;
- de voorgevel wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- gebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
- de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - o de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - o de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 - o de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
- de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal 7,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 11,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- voor de maatvoering van bijgebouwen geldt het bepaalde in artikel [15.2.3](#);
- voor de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel [15.2.4](#).

15.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal bedragen:

<i>Oppervlakte bestaand bouwperceel</i>	<i>Oppervlakte bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'</i>
Bouwperceel tot 350 m ²	50 m ²
Bouwperceel van 350 m ² - 700 m ²	70 m ²
Bouwperceel van 700 m ² - 1.000 m ²	80 m ²
Bouwperceel vanaf 1.000m ²	100 m ²

- de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt voor maximaal 60% per bouwperceel bebouwd;
- bijgebouwen worden met een kap van maximaal 60° afgedekt;
- de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,50 meter;
- de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel [15.2.4](#).

15.2.4 Overige regels

Voor het overige gelden de volgende regels:

- de carport wordt op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de carport maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - o de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - o de bouwhoogte van een brug maximaal 15,00 meter mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen, met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel [61.1](#), nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

15.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel [15.3.1](#) genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de landschappelijke inpassing;
- een goede parkeerbalans;
- de verkeerssituatie;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- instandhouding van omliggende waarden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.2.2](#), ten behoeve van het verkleinen van de dakhelling tot 0°, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, anders dan bedoeld in artikel [15.1](#);

- wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de woning en/of in de bijgebouwen anders dan bedoeld in artikel [15.5.2](#);
- woningsplitsing;
- het samenvoegen van panden;
- mantelzorg in de woning en/of in de bijgebouwen;
- gebouwen voor recreatieve bewoning;
- detailhandel, anders dan bedoeld in artikel [15.1](#);
- horeca, anders dan bedoeld in artikel [15.1](#);
- gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik en dan niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

15.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep, als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden beroepen ([Bijlage 2](#) bij deze regels), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- een aan huis verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroep(en), met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de in het onderhavige artikel en artikel [15.6.1](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- de woonfunctie wordt in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- er is ten hoogste één reclame-uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven

- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.5](#), ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in het overzicht aan huis gebonden bedrijven ([Bijlage 2](#) bij deze regels), met dien verstande dat:
 - o een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend wordt uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
 - o de bestaande bouwmogelijkheden niet mogen worden verruimd;
 - o maximaal in totaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt ten

- o behoefte van de in het onderhavige artikel en het artikel [15.5.2](#) genoemde nevenactiviteiten tezamen;
- o de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- o er maximaal 2 personen werkzaam mogen zijn, waarbij minstens één persoon tevens de bewoner van de woning is;
- o het onbebouwde gedeelte van het perceel niet mag worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
- o er ten hoogste één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 centimeter;
- o in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- o er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor maximaal 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.
- Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bestaand aan huis verbonden bedrijf wordt gelijkgesteld met de omgevingsvergunning als bedoeld onder sub a.

15.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [15.5](#), ten behoeve van mantelzorg in de woning of in bestaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

- het oppervlak van de mantelzorgvoorziening in de woning en/of bestaande bijgebouwen maximaal in totaal 75 m² bedraagt, met dien verstande dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan het bepaalde in artikel [15.2.3](#);
- de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- specifiek voor mantelzorg in bestaande vrijstaande bijgebouwen de volgende regels gelden:
 - o het vrijstaande bijgebouw dient binnen een afstand van 25,00 meter van de woning te zijn gesitueerd en een ruimtelijke eenheid te vormen met de woning;
 - o realisatie van de afhankelijke woonruimte binnen de woning inclusief de aangebouwde bijgebouwen is niet mogelijk;
 - o er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 41 Waarde - Archeologie 2

41.1 Bestemmingsomschrijving

41.1.1 Algemeen

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

41.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [62.1](#).

41.2 Bouwregels

41.2.1 Onderzoek ten behoeve van verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen

- Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:
 - met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel,
 - met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom,
- o dient door de aanvrager een aanvullend en/of definitief archeologisch rapport te worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en;
 - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard of gedocumenteerd, dan wel;
 - in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

41.2.2 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel [41.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

41.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;

- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

voorzover de ingreep:

- o dieper gaat dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 250 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom;
- o dieper gaat dan 50 centimeter beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 2.500 m² beslaat, wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

41.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [41.3.1](#) is niet van toepassing, indien:

- door middel van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn;
- het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.
- de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van een aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

41.3.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [41.3.1](#) kan alleen worden verleend indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

41.3.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [41.3](#) die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
- in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

41.3.5 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel [41.3.4](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.