



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Westervoort, Pals 40

Gemeente Westervoort

Datum: 14 september 2023

Projectnummer: 190133.02

ID: NL.IMRO.0293.BPPals40-ON01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologie	13
Artikel 6	Waarde - Boom	15
3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 12	Overige regels	18
4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 13	Overgangsrecht	20
Artikel 14	Slotregel	21

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Bijlage: Kavelpaspoort

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan "Westervoort, Pals 40" met identificatienummer NL.IMRO.0293.BPPals40-ON01 van de gemeente Westervoort.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 *aan huis verbonden bedrijf*

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.4 *aan huis verbonden beroep*

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 *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.

1.7 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 *aanduidingsvlak*

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.9 *afhankelijke woonruimte*

een aan-, uit- of bijgebouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg aanwezig is.

1.10 *afwijking*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

- 1.11 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.13 bestand**
a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.
- 1.14 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.17 bijgebouw**
een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.18 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.19 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak.
- 1.20 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.21 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.22 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel.

- 1.23 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.24 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.25 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.
- 1.26 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond.
- 1.27 erf**
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.28 erker**
een uitbouw van het hoofdgebouw met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel.
- 1.29 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 gebruiken**
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.
- 1.31 huishouden**
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur;
- 1.32 maatvoeringsgrens**
de grens van een maatvoeringsvlak.
- 1.33 maatvoeringsvlak**
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.
- 1.34 mantelzorg**
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.
- 1.35 normaal onderhoud, gebruik en beheer**
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

- 1.36 onderbouw**
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.
- 1.37 oprit**
het gedeelte van het bouwperceel voor het bereiken van de bij het bouwperceel behorende garage en / of carport en / of andere bij de desbetreffende bestemming behorende gebouwen waar verkeer over rijdt. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.
- 1.38 overig bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.39 overkapping**
een bouwwerk op het bouwperceel van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats dan wel ten dienste van de ter plaatse toegestane activiteit en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.
- 1.40 pand**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.41 peil**
a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
- 1.42 uitbouw**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.43 uitvoeren**
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.
- 1.44 verbeelding**
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.45 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.46 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.47 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

2.4 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 overige bepalingen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met wegen, inritten c.q. toegangspaden met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 gebouwen

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1,50 m bedraagt;
- b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

3.3 *afwijken van de bouwregels*

3.3.1 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Afwijken als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen, uitbouwen en ingangspartijen, vóór de voorgevel van een woning.

Afwijken als bedoeld in artikel 3.3.2 kan slechts mits:

- a de goothoogte en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,5 en 5 meter;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in een woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen uitsluitend de genoemde woningtypen zijn toegestaan:
 - 'twee-aaneen' twee-aan-een gebouwde woningen;
 - 'vrijstaand' vrijstaande woningen;
- b aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte beperkt is tot een maximum van 60 m² van het hoofdgebouw en/of het aangebouwde bijgebouw; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nuts)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1 hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'vrijstaand' aan twee zijden minimaal 3 m;
 - 'twee-aan-een' aan één zijde minimaal 3 m;
- c goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-hoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d daar waar sprake is van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van een hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- e er vindt geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaats. Het straat- en bebouwingsbeeld is neergelegd in het Kavelpaspoort zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1.

4.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,50 m bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- b gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal 50 m², en waarbij geldt dat:

- 1 het bebouwingspercentage van bouwpercelen tot 200 m² maximaal 75% mag zijn;
 - 2 het bebouwingspercentage van bouwpercelen groter dan 200 m² en kleiner dan 300 m² maximaal 60% mag zijn;
 - 3 het bebouwingspercentage van bouwpercelen groter dan 300 m² maximaal 50% mag zijn;
- met dien verstande dat altijd 20 m² mag worden gebouwd;
- c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - d bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m mag bedragen, en waarbij geldt dat indien tot:
 - 1 1 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 4 m mag bedragen;
 - 2 2 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 5 m mag bedragen.

4.2.3 ondergronds bouwen

Binnen het bouwvlak is ondergronds bouwen toegestaan tot maximaal het oppervlak wat op basis van de regels bovengronds is toegestaan, waarbij een maximale bouwdiepte van 3 m is toegestaan.

4.2.4 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

4.3 **afwijken van de bouwregels**

4.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a artikel 4.2.1 onder a voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak, met inachtneming het gestelde in artikel 4.2.1 onder b;
- b artikel 4.2.1 onder c voor het bouwen tot een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 11 m;
- c artikel 4.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d artikel 4.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte tot maximaal 135 m².

4.3.2 voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf.

4.4.2 voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 4.4.1 kan slechts mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- c er sprake is van een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie;
- d het oppervlak van de bedrijfsactiviteiten maximaal 40% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen, met een maximum van 45 m².

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte en reeds vastgestelde archeologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen

5.2.1 Vergunningplicht

Het is toegestaan om een bodemingreep uit te (laten) voeren. Hierbij geldt dat ter bodemingrepen dieper dan 1010 cm NAP alleen zijn toegestaan indien een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen is verkregen. Deze regeling geldt ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

5.2.2 Verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5.2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal danwel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

5.2.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en / of een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

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

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a de bestemming als genoemd in artikel 5.1 veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis wenselijk is; of
- b de diepte als genoemd in artikel 5.2.1 te veranderen en / of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis wenselijk is.

Artikel 6 **Waarde - Boom**

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van een boom.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, opgericht worden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 6.2 indien wordt aangetoond dat door het bouwen van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen niet worden aangetast;
- b Burgemeester en wethouders kunnen tevens bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 6.2 indien geoordeeld is dat de boom of bomen niet meer als waardevol is/zijn aan te merken. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning van de kap van de boom of bomen met daaraan gekoppeld een herplantplicht dan wel verplaatsplicht worden verbonden;
- c Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen-effect-rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke of ecologische betekenis van de boom;
- d Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - 1 de situering van bouwwerken;
 - 2 de afmetingen van bouwwerken;
 - 3 de aard van de verhardingen;
 - 4 de fundering van bouwwerken;
 - 5 de bescherming van de boom of bomen tijdens de bouwfase;
 - 6 het onderhoud van de bomen na de bouwfase.

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

- 6.4.1 Het is verboden op de tot 'Waarde - Boom' bestemde grond, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a het aanbrengen van boven- en communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - b het leggen van drainagebuizen;
 - c het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - e het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
 - f het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.

- 6.4.2 Het onder 6.4.1 gestelde verbod is niet van toepassing op:
- a normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn, mits het verrichten van deze handelingen niet de door of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot (kunnen) hebben.
- 6.4.3 De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden of de direct of indirect hieruit voortvloeiende gevolgen, geen onevenredige aantasting van de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen plaatsvindt danwel dat er ter plaatse of elders voldoende maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld herplant of verplaatsing, om de genoemde aantasting(en) te compenseren.
- 6.4.4 Ten behoeve van het verlenen van de aanlegvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen-effect-rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke of ecologische betekenis van de boom.
- 6.4.5 Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van:
- a de situering van bouwwerken;
 - b de afmetingen van bouwwerken;
 - c de aard van de verhardingen;
 - d de fundering van bouwwerken;
 - e de bescherming van de boom of bomen tijdens de bouwfase;
 - f het onderhoud van de bomen na de bouwfase.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 *goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken*

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 *afstand van bouwwerken*

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 *strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 *Algemene afwijkingen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband

met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen 'Groen' en/of 'Verkeer';
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e het vergroten van het oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en / of hoofdgebouwen tot een groter oppervlakte dan toegestaan op basis van de overige geldende regels ten behoeve van de bouw van een afhankelijke woonruimte mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg. Hierbij geldend voorts de volgende bepalingen:
 - 1 een deskundige is betrokken m.b.t. de noodzakelijkheid van de mantelzorg;
 - 2 de vergroting van het oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3 de overige bouwregels van de bestemming in acht worden genomen.

10.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregeling, laden en lossen

12.1.1 Parkeren auto's en fietsen

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen ten aanzien van auto's en fietsen zoals opgenomen in de 'Parkeernormennota Westervoort' zoals vastgesteld op 19 juni 2023 door de gemeenteraad, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijk beleid, aan de gemiddelde parkeerkencijfers van de

CROW Parkeerkencijfers 2018 (publicatie 381) of de meest recente uitgave hiervan op moment van het indienen van de aanvraag;

- b De benodigde parkeerplaatsen zoals bedoeld onder a. dienen te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

12.1.2 Laden en lossen

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, vernieuwen of uitbreiden van een gebouw en/of een omgevingsvergunning voor de verandering van het gebruik van een (bouw)perceel wordt slechts verleend als is verzekerd dat er in een behoefte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien en daarbij ook inbegrepen de bijbehorende voorzieningen en manoeuvreerruimte zoals bepaald in de 'Parkeernormennota Westervoort' zoals vastgesteld op 19 juni 2023 door de gemeenteraad, of diens rechtsopvolger. Dan wel, bij het ontbreken van gemeentelijke beleid, aan de kaders van de meeste recente uitgave van de ASVV (uitgegeven door CROW).
- b De benodigde laad- en losruimte zoals bedoeld onder a. dient te worden aangelegd en duurzaam in stand gehouden te worden op eigen terrein of gronden die duurzaam daarvoor aangewend kunnen worden en welke direct aansluitend bij het gebouw/perceel zijn gelegen. Het niet voldoen aan deze voorwaarde is een vorm van strijdig gebruik van de bestemmingsomschrijving van de geldende enkelbestemming als opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

12.1.3 Afwijkingsregel

- a Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 12.1.1 en 12.1.2 indien:
 - 1 op andere wijze in de benodigde parkeer- of laad- en losruimte wordt voorzien, of;
 - 2 uit (parkeer)onderzoek blijkt dat voldoende parkeer- of laad- en losgelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
 - 3 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
- b De afwijking zoals bedoeld onder a. is enkel mogelijk mits:
 - 1 het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - 2 bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 overgangsrecht 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 wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning 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 afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 uitzondering

Artikel 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 overgangsrecht 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 in artikel 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 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na de 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.

13.2.4 uitzondering

Artikel 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Westervoort, Pals 40".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van