

Brink 69 en 70

Deventer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0150.P378-VG01

projectnummer:
20190052

opdrachtleider:
Y. Scheringa

planstatus

datum:
25-04-2019

06-03-2020
01-06-2020

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Gemengd	15
Artikel 4	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid	18
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid	21
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 9	Algemene bouwregels	29
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 12	Overgangsrecht	33
Artikel 13	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Brink 69 en 70 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P378-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten 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 een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.6 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.10 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.11 bestaand:

- a. ten aanzien van een bouwwerk: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is 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;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.12 bestaandeafstands-,hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

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 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 cultuur- en ontspanning:

een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;

1.24 cultuurhistorischwaarden:

waarden ontstaan door het gebruik (van bepaalde gronden) in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 gebouw:

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

1.32 gevellijn:

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.33 hoofdgebouw:

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

1.34 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.35 individueel aaneen gebouwd:

een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze aaneen gebouwd dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.36 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

of

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.38 kap:

een dak met een nok en een zekere helling;

1.39 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven;

1.40 onderbouw:

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.41 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 overkapping:

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

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.46 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.48 Staat van horeca-activiteiten:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.49 traditionele kapvorm:

een kap, niet zijnde een plat dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, tentdak, etc., al dan niet afgeknot;

1.50 verticale gevelindeling:

een gevelindeling waar de hoogte van de gevelopeningen groter is dan de breedte van de gevelopeningen dan wel de gevelindeling een uitstraling heeft die visueel en/of architectonisch vergelijkbaar is met een dergelijke indeling;

1.51 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.52 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *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;

2.2 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

2.4 *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;

2.5 *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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. museum;
 - b. horeca categorie 2b en 3 als bedoeld in bijlage 1, waarbij deze functies alleen in de onderbouw, eerste, tweede bouwlaag van een gebouw zijn toegestaan;
 - c. detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in bijlage 1, waarbij deze functie alleen in de eerste bouwlaag van een gebouw is toegestaan;
 - d. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 10.2;
 - e. sanitaire voorzieningen;
 - f. kantoor;
- en de daarbij behorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. wegen en paden;
 - j. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. bij het bouwen van gebouwen dient rekening te worden gehouden met de historische rooilijn, de inpassing in het historische stadsbeeld, de aanwezige gevels en andere elementen in bebouwing en ondergrond.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 3.2.2 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
 4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
 4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 3.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan een museum dat is gesitueerd direct grenzend aan de zijde van de Brink en tenminste op de begane grond en eerste etage is gelegen en het een museum betreft met een oppervlakte van minder dan 300 m² ter plaatste van de aanduiding 'museum';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken aan de zijde van het gebouw grenzend aan de Brink, ten behoeve van horeca als bedoeld in bijlage 1.
- d. het gebruik van de gevel aan de zijde van de Brink, zodanig dat sprake is van een uitstalling van een horecabedrijf

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 10 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 4.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- e. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- f. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- g. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 over een oppervlakte van meer dan 10 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 4.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

4.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 5.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 5 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 5.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 over een oppervlakte van meer dan 5 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en het versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1' en 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 2' gelden voor gebouwen de volgende regels:
 1. een gevel van een gebouw dient in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
 2. een gebouw dient vrijstaand dan wel individueel aaneen te worden gebouwd;
 3. de parcellering van een straatgevel heeft eenheden van ten hoogste 8 m, tenzij:
 - de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;
 - het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat;
 4. de onderlinge goothoogte en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen dient ten minste 0,40 m van elkaar te verschillen, tenzij de bestaande onderlinge goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, in welk geval de bestaande bouwhoogte toegepast mag worden;
 5. de goot- en/of bouwhoogte mag ten hoogste 1 m lager of hoger zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dient een gebouw te zijn voorzien van een traditionele kapvorm dan wel samengestelde delen hiervan, met inachtneming van de volgende regels:
 - de dakhelling dient ten minste 40° te bedragen;
 - de dakhelling dient ten hoogste 60° te bedragen;
 - de nokrichting dient haaks op de voorgevel van het gebouw te liggen;tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting;
 7. indien de bestaande kap afwijkt van het bepaalde onder 6, mag de bestaande dakhelling en nokrichting van de kap worden toegepast;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1' geldt voor gebouwen de volgende regel:
 1. de gevel van de in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1', dient een verticale gevelindeling te hebben.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 sub a onder 5 in die zin dat wordt afgeweken van de aangegeven kapvorm dan wel dat van een gebouw een ondergeschikt gedeelte van het dak wordt voorzien van een plat dak.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

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

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

7.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

7.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. niet dieper zijn dan 50 m;
 2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeereisauto's en fietsen

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
- b. Er is sprake van in voldoende mate indien per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd met per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.

9.2 Laden en lossen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

9.3 Excessenregelingwelstand

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Het gaat dan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Dit kan betrekking hebben op de volgende criteria:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- verwaarlozing en verval.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

10.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Bijlage 2 of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 11 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

12.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Artikel 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrechten aanzien van het gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

12.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Artikel 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

'Regels van het bestemmingsplan Brink 69 en 70'.

