

**Omgevingsvergunning Campus Driene**

## **Bijlage – beoordelingsregels bouw- en gebruiksactiviteiten Campus Driene**

### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

#### *Artikel 1.1 Begripsbepalingen*

Voor de toepassing van de beoordelingsregels in deze bijlage wordt verstaan onder:

- Zie bijlage 4: Begrippen Campus Driene

#### *Artikel 1.2 Meet- en rekenbepalingen*

Bij toepassing van deze bepalingen wordt als volgt gemeten:

##### *1.2.1 algemeen*

- a. indien op een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-, minimum-, verplichte dan wel andere maten;
- b. voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten, die van toepassing zijn op de betreffende locatie;
- c. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten;

##### *1.2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens*

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel;

##### *1.2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk*

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

##### *1.2.4 de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

##### *1.2.5 de diepte van een hoofdgebouw*

vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw;

##### *1.2.6 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;

##### *1.2.7 de hoogte van een dakopbouw*

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### *1.2.8 de hoogte van een kap*

vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### *1.2.9 de hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

### *1.2.10 de inhoud van een bouwwerk*

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

### *1.2.11 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;

### *1.2.12 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel*

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;

### *1.2.13 peil*

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

## **Hoofdstuk 2 Functies, waarden, zones en leidingen**

### **Afdeling 2.1 Functies**

#### *Artikel 2.1 Toepassingsbereik*

De regels uit deze afdeling hebben betrekking op de functies die zijn toebedeeld aan locaties.

#### *Artikel 2.2 Algemeen*

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een dit hoofdstuk aan een locatie gegeven gebruiksdoel of gebruiksdoelen, of op een wijze die in strijd is met de daarop betrekking hebbende regels over gebruik, bedoeld in hoofdstuk 2.

#### *Artikel 2.3 Groen*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Groen hebben de functie Groen
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.

3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.4 Maatschappelijk*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Maatschappelijk hebben de functie Maatschappelijk.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.5 Sport*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Sport hebben de functie Sport.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.6 Verkeer*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Verkeer hebben de functie Verkeer.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.7 Verkeer – Railverkeer*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Verkeer – Railverkeer hebben de functie Verkeer – Railverkeer.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.8 Verkeer - Verblijfsgebied*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Verkeer – verblijfsgebied hebben de functie Verkeer – Verblijf.

2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.9 Water*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Water hebben de functie Water.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.10 Wonen*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Wonen hebben de functie Wonen.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

#### *Artikel 2.11 Wonen – Woonwagen*

1. De gebieden ter plaatse van het werkingsgebied functie Wonen – Woonwagen hebben de functie Wonen – Woonwagen.
2. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 4 omschreven gebruiksactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
3. Binnen deze functie zijn uitsluitend de in hoofdstuk 5 omschreven bouwactiviteiten toegestaan op de daarvoor in de regels aangewezen locaties.
4. De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in afdeling 2.2 genoemde waarden.

### **Afdeling 2.2 Waarden**

#### Paragraaf 2.2.1 Archeologie

##### *Artikel 2.12 Toepassingsbereik*

De regels uit deze paragraaf hebben betrekking op de archeologische verwachtingswaarden van gronden.

##### *Artikel 2.13 Algemeen*

Voor de gronden met een archeologische verwachting gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

#### *Artikel 2.14 Waarde – Archeologie bufferzone*

1. De gronden met het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie bufferzone' aangewezen locatie hebben een waarde die is gericht op de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

#### *Artikel 2.15 Waarde – Archeologie hoog*

1. De met het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie hoog' aangewezen locaties hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

#### *Artikel 2.16 Waarde – Archeologie middel*

1. De met het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie middel' aangewezen locaties hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

### Paragraaf 2.2.2 Waterstaat – Keur

#### *Artikel 2.17 Toepassingsbereik*

De regels uit deze paragraaf hebben betrekking op de gronden die zijn aangewezen in de Keur.

#### *Artikel 2.18 Algemeen*

Voor de gronden met een dubbelfunctie Waterstaat – Keur gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

#### *Artikel 2.19 Waterstaat – Keur*

1. De met het werkingsgebied 'Waterstaat – Keur' aangewezen locaties hebben een dubbelfunctie ten behoeve van Waterstaat – Keur.
2. Deze dubbelfunctie is bedoeld voor het onderhoud van naastgelegen watergang.

### Paragraaf 2.2.3 Leiding – Water

1. De gronden met het werkingsgebied 'Leiding-Water' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bedoeld voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van waterleidingen.

## **Hoofdstuk 3 Aanwijzingen fysieke leefomgeving**

### **Afdeling 3.1 Aandachtsgebieden**

#### *Artikel 3.1 Brandaandachtsgebied – aanwijzing*

De locatie 'brandaandachtsgebied' is op verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een brandaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit brandaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het risicoregister

#### *Artikel 3.2 Explosieaandachtsgebied – aanwijzing*

De locatie 'explosieaandachtsgebied' is op de verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een explosieaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 2 van

het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit explosieaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het risicoregister.

#### *Artikel 3.3 Gifwolkaandachtsgebied – aanwijzing*

De locatie 'gifwolkaandachtsgebied' is op de verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een gifwolkaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit gifwolkaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het risicoregister.

#### *Artikel 3.4 Geluidaandachtsgebied spoor - aanwijzing*

De locatie 'geluidaandachtsgebied spoor' is op de verbeelding in Bijlage 1 opgenomen, om de gebruiker erop attent te maken dat hier een aandachtsgebied zoals onder meer bedoeld in artikel 5.78p van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit geluidaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het geluidregister.

### **Afdeling 3.2 Beperkingengebieden**

#### *Artikel 3.5 Bodemfunctieklassen wonen - aanwijzing*

De locatie 'bodemfunctieklassen wonen' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als gebied met bodemfunctieklassen wonen zoals bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### *Artikel 3.6 Bebouwingscontour geur - aanwijzing*

De locatie 'bebouwingscontour geur' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als bebouwingscontour geur, zoals bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### *Artikel 3.7 Bebouwingscontour jacht - aanwijzing*

De locatie 'bebouwingscontour jacht' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als bebouwingscontour jacht zoals bedoeld in artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### *Artikel 3.8 Bebouwingscontour houtkap - aanwijzing*

De locatie 'bebouwingscontour houtkap' is op de verbeelding in Bijlage 2 aangewezen als bebouwingscontour houtkap zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

## **Hoofdstuk 4 Gebruiksactiviteiten**

### **Afdeling 4.1 Algemene gebruiksregels**

#### *Artikel 4.1.1 Strijdig gebruik*

1. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen; het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:
  - a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  - b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

- c. opslag, herverpakking en/of verkoop van zowel consumentenvuurwerk alsook professioneel;
  - d. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.
2. Naast het bepaalde in het eerste lid wordt op de voor Groen aangewezen locaties onder strijdig gebruik ook begrepen; het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van de opslag van goederen.
  3. Naast het bepaalde in het eerste lid wordt op de voor Wonen aangewezen locaties onder strijdig gebruik ook begrepen; het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

#### *Artikel 4.1.2 Waterberging*

Tot een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen: het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden zonder toepassing te geven aan de in subleden 4.1.2.1, 4.1.2.2 en 4.1.2.3 opgenomen regelingen:

##### 4.1.2.1 Verplichte waterberging

- a. Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt per m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak voorzien in hemelwaterberging van 80 mm;
  - i. Regenwater wordt zichtbaar (semi)bovengronds, gescheiden van het vuilwater, ingezameld en verwerkt in beginsel op het eigen terrein waarna het surplus aan de gemeente op de perceelsgrens mag worden overgedragen voor verdere verwerking;
  - ii. Bij de verwerking van het regenwater wordt de voorkeursvolgorde benutten, vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd;
  - iii. Minimaal 55 mm van de waterbergingseis wordt gerealiseerd in bovengrondse infiltratievoorzieningen (zoals wadi's) en maximaal 25 mm mag op andere wijze bovengronds worden geborgen (bijvoorbeeld in groenvoorzieningen of op straat);
- b. De onder a genoemde hemelwaterberging dient zodanig te worden ontworpen en in stand te worden gehouden, dat de hemelwaterberging binnen 48 na een bui qua capaciteit volledig beschikbaar is.

##### 4.1.2.2 Vloerpeil

- a. Gebouwen worden gebouwd onder de voorwaarde dat de begane grond vloer op minimaal 0,3 m boven straatpeil komt te liggen;
- b. Bij toepassing van het eerste lid wordt rekening gehouden met de afstroom van hemelwater naar omliggende percelen.

##### 4.1.2.3 Aanleggen of herinrichten van openbaar gebied

- a. Het aanleggen of herinrichten van openbaar gebied wordt uitgevoerd binnen de beleidsuitgangspunten van het grondwaterbeleidsplan en Programma Water en Riolering 2023-2027 van de gemeente Hengelo met het doel schade door grond- en/of regenwater door de inrichting te voorkomen;
- b. Indien de onder a genoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

##### 4.1.2.4 Afwijking waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de

waterveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, van het gestelde in lid 4.1.2, indien de toepassing van de in 4.1.2 genoemde regelingen het functioneren van de in deze Bopa opgenomen functies onevenredig belemmert.

#### 4.1.2.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning van artikel 4.1.2.4 wordt geweigerd als aannemelijk is dat de kans op wateroverlast toeneemt;
- b. Het bevoegd gezag kan de aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften verbinden:
  - i. Compenserende waterberging wordt aangelegd en in stand gehouden.

#### *Artikel 4.1.3 Specifieke zorgplicht gebruik bouwwerken*

1. Degene die een bouwwerk gebruikt en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat dit gebruik tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan leiden, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren;
2. Degene die een activiteit verricht als bedoeld in dit hoofdstuk en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de doelen, met het oog waarop de regels in de betreffende afdeling zijn gesteld, is verplicht:
  - a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
  - b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
  - c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.
3. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik van bouwwerken, bedoeld in afdeling 6.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Afdeling 4.2 Specifieke gebruiksregels**

#### *Artikel 4.2 Groen*

De voor Groen aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen en waterpartijen;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- f. hondenuitlaatvoorzieningen;
- g. fiets- en/of voetpaden;
- h. recreatief medegebruik;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende functies;
- j. nutsvoorzieningen.

#### *Artikel 4.3 Maatschappelijk*

De voor Maatschappelijk aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sport-, spel en jeugdvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. ondersteunende horeca;
- h. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. nutsvoorzieningen.

#### *Artikel 4.4 Sport*

De voor Sport aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. sportterreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen.

#### *Artikel 4.5 Verkeer*

De voor Verkeer aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. nutsvoorzieningen.

#### *Artikel 4.6 Verkeer – Railverkeer*

De voor Verkeer – Railverkeer aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;

- b. voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en straten;
- d. water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bruggen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

#### *Artikel 4.7 Verkeer - Verblijfsgebied*

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. evenementen categorie A;
- e. evenementen categorie B;
- f. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. groenvoorzieningen;
- h. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- i. bruggen en overkluizingen;
- j. nutsvoorzieningen.

#### *Artikel 4.8 Water*

De voor Water aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- c. waterhuishouding;
- d. waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. bruggen en taluds;

#### *Artikel 4.9 Wonen*

De voor Wonen aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. wonen in woonhuizen;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;

- e. woonstraten;
- f. verhardingen;
- g. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende functies;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen.

#### *Artikel 4.10 Wonen – Woonwagen*

De voor Wonen – Woonwagen aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. uitsluitend het wonen in een woonwagen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. sport-, spel en jeugdvoorzieningen;
- d. woonstraten;
- e. verhardingen;
- f. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende functies;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen.

#### *Artikel 4.11 Aan-huis-verbonden-beroep*

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

## **Hoofdstuk 5 Bouwactiviteiten**

### **Afdeling 5.1 Algemene bouwregels**

#### *Artikel 5.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit*

Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies die aan een locatie zijn toegekend en zoals omschreven in hoofdstuk 4 en deze afdeling van deze regels.

##### *Artikel 5.1.1 Bouwen voor de functie Groen*

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Groen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

##### *Artikel 5.1.2 Bouwen voor de functie Verkeer*

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Verkeer alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

#### *Artikel 5.1.3 Bouwen voor de functie Verkeer – Railverkeer*

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Verkeer – Railverkeer alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

#### *Artikel 5.1.4 Bouwen voor de functie Verkeer – Verblijfsgebied*

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied Verkeer - Verblijfsgebied alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

#### *Artikel 5.1.5 Bouwen voor de functie Water*

In aanvulling op het gestelde in artikel 5.1 mogen ter plaatse van het werkingsgebied 'Water' alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

#### *Artikel 5.2 Parkeernormering*

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van deze omgevingsvergunning, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's conform de normering uit de "nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a.:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 2 wordt niet verleend indien dat tot gevolg zou hebben dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onevenredig wordt aangetast.

### **Afdeling 5.2 Bouwregels gebouwen**

#### *Artikel 5.3 Bouwen binnen bouwvlak*

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

#### *Artikel 5.4 Maatschappelijk*

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Maatschappelijk mogen uitsluitend hoofdgebouwen ten dienste van de functie 'Maatschappelijk' worden gerealiseerd;
2. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
3. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%;
4. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden.

#### *Artikel 5.5 Sport*

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Sport mogen uitsluitend hoofdgebouwen ten dienste van de functie 'Sport' worden gerealiseerd;
2. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
3. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 100%.

#### *Artikel 5.6 Wonen*

1. Ter plaatse van het werkingsgebied Wonen mogen als hoofdgebouw uitsluitend woningen gebouwd worden;
2. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
3. Het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woon-eenheden' mag niet worden overschreden;
4. Woningen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het in Bijlage 3 opgenomen Beeldkwaliteitsplan;
5. De voorgevel van een nieuw te bouwen woning dient in de aan de straat gelegen grens van het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' de voorgevel van het woonhuis in de aangeduide geveelijn gesitueerd moet worden;
6. Een woning binnen 80 meter van het spoor:
  - a. wordt gefundeerd op palen en beschikt niet over verblijfsruimten met houten vloeroverspanning;
  - b. mag in afwijking van lid a zijn gefundeerd op staal en/of beschikken over houten vloeroverspanningen als aannemelijk wordt gemaakt dat de trillingssterkte  $V_{\text{eff,max}}$  in verblijfsruimten niet groter is dan 0,2.

#### *Artikel 5.7 Geluid op woningen*

1. Het geluid op de rand van het bouwvlak, in de tekening van bijlage 5 (HGW-gebieden) aangeduid met:
  - a. A en M bedraagt maximaal 56  $L_{\text{den}}$ ;
  - b. K en L bedraagt maximaal 57  $L_{\text{den}}$ ;
  - c. B en F bedraagt maximaal 58  $L_{\text{den}}$ ;
  - d. J bedraagt maximaal 59  $L_{\text{den}}$ ;
  - e. C en E bedraagt maximaal 60  $L_{\text{den}}$ ;
  - f. D, G en I bedraagt maximaal 61  $L_{\text{den}}$ ;
  - g. H bedraagt maximaal 62  $L_{\text{den}}$ .

#### *Artikel 5.8 Appartementen*

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'appartementen' mogen uitsluitend appartementen gebouwd worden.

#### *Artikel 5.9 Rijwoningen*

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'rijwoningen' mogen uitsluitend rijwoningen gebouwd worden;

#### *Artikel 5.10 Rug-aan-rug woningen*

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatsen van de aanduiding 'rug-aan-rug' mogen uitsluitend rug-aan-rug woningen gebouwd worden;

#### *Artikel 5.11 Twee-aaneen gebouwde woningen*

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen gebouwd' mogen woningen uitsluitend twee aaneen gebouwd worden;

#### *Artikel 5.12 Vrijstaand*

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd worden;

#### *Artikel 5.13 Wonen - Woonwagens*

Ter plaatse van het werkingsgebied Wonen - Woonwagens gelden uitsluitend de volgende bouwregels voor gebouwen:

1. woonwagens mogen uitsluitend worden geplaatst binnen het bouwvlak;
2. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
3. de oppervlakte van een woonwagen mag maximaal 35 m<sup>2</sup> bedragen;
4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven;
5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
6. bij iedere woonwagen mag één bijgebouw worden opgericht;
7. een bijgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
8. de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 12 m<sup>2</sup> bedragen;
9. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
10. bij een standplaats of aan een woonwagen worden die maatregelen getroffen die:
  - a. in redelijkheid gevraagd kunnen worden om trillingshinder in een woonwagen zoveel mogelijk te beperken en/of;
  - b. nodig zijn om de trillingssterkte  $V_{\text{eff,max}}$  in een woonwagen, uitgaande van een trillingssterkte  $V_{\text{eff,max}}$  van 0,3 op het maaiveld, te beperken tot maximaal 0,4.

#### *Artikel 5.14 Maatvoering van hoofdgebouwen*

1. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
  - a. twee-aangebouwde woningen geschakeld via bijbehorende bouwwerken;

- b. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
2. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte' en 'maximum bouwhoogte', mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven;
3. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte' en mag niet minder bedragen dan is aangegeven;
4. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'appartementen'. Ter plaatse van de aanduiding 'appartementen' mag 100% van het bouwvlak worden bebouwd.

#### *Artikel 5.15 Bijbehorende bouwwerken*

1. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Wonen' gelden de volgende regels:
  - a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 2,50 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
  - c. ter plekke van het werkingsgebied 'vrijstaand' en 'twee-aaneengebouwd' maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - d. ter plekke van het werkingsgebied 'rijwoningen' maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  - e. ter plekke van het werkingsgebied 'rug aan rug' maximaal 6 m<sup>2</sup>;
  - f. ter plekke van het werkingsgebied 'appartementen' dienen bijbehorende bouwwerking inpanding in het hoofdgebouw te worden gerealiseerd;

met dien verstande dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 5.3 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.

- g. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1,00 m, dan wel 0 m indien op de perceelsgrens wordt gebouwd en ten minste 1,00 m indien het perceel aan het openbaar gebied grenst;
    - h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 5,00 m bedragen.
2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Sport' gelden de volgende regels:
  - a. er mag maximaal één bijbehorend bouwwerk binnen de functie 'Sport' worden gerealiseerd;
  - b. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c. de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

#### **Afdeling 5.3 Bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde**

##### *Artikel 5.16 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Groen'*

Binnen het werkingsgebied Groen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;

2. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 5 meter hoog zijn.

*Artikel 5.17 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Maatschappelijk'*

Binnen het werkingsgebied Maatschappelijk mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwperceel worden gebouwd;
2. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van sport, spel- en jeugdvoorzieningen mag maximaal 10 meter bedragen;
5. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
6. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

*Artikel 5.18 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Sport'*

Binnen het werkingsgebied Sport mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
2. de hoogte van ballenvangers mag maximaal 5 meter bedragen.

*Artikel 5.19 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Verkeer'*

Binnen het werkingsgebied Verkeer mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
2. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

*Artikel 5.20 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Verkeer – Railverkeer'*

Binnen het werkingsgebied Verkeer – Railverkeer mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 12 meter, gemeten van de bovenkant spoorstaaf, bedragen.

*Artikel 5.21 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied'*

Binnen het werkingsgebied Verkeer - Verblijfsgebied mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
2. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

#### *Artikel 5.22 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Water'*

Binnen het werkingsgebied 'Water' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. kunstobjecten mogen maximaal 10 meter hoog zijn, met dien verstande dat realisering van kunstobjecten slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder;
2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat realisering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder.

#### *Artikel 5.23 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Wonen'*

Binnen het werkingsgebied 'Wonen' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwperceel worden gebouwd;
2. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen;
5. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

#### *Artikel 5.24 Bouwwerken, geen gebouw zijnde voor de functie 'Wonen - Woonwagen'*

Binnen het werkingsgebied 'Wonen - Woonwagen' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
2. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **Afdeling 5.4 Bouwregels in beperkingengebieden**

#### ***Paragraaf 5.4.1 Archeologie***

#### *Artikel 5.25 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Archeologie - middelhoge verwachting*

1. In afwijking op het gestelde in afdelingen 5.1 tot en met 5.3 is het binnen het werkingsgebied bouwregel 'Archeologie - middelhoge verwachting' verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken als bedoeld in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 te

- bouwen, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk meer dan 5000 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
    - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    - c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
      - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
      - ii. het doen van opgravingen;
      - iii. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
  3. Alvorens de onder lid 1 genoemd omgevingsvergunning wordt verleend wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

*Artikel 5.26 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Archeologie - hoge verwachting*

1. In afwijking op het gestelde in afdelingen 5.1 tot en met 5.3 is het binnen het werkingsgebied bouwregel 'Archeologie - hoge verwachting' verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken als bedoeld in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 te bouwen, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn en de oppervlakte van het bouwwerk meer dan 2500 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
  - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  - c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - ii. het doen van opgravingen;
    - iii. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
3. Alvorens de onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

#### *Artikel 5.27 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Waarde – Archeologie bufferzone*

1. In afwijking van het gestelde in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 is het binnen het werkingsgebied bouwregel 'Archeologie – bufferzone' verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken als bedoeld in de afdelingen 5.1 tot en met 5.3 te bouwen, indien het een bouwwerk betreft waarbij de bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn en de gezamenlijke oppervlakte van de bodemingrepen meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders:
  - a. op basis van het archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  - c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
    - i. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - ii. het doen van opgravingen;
    - iii. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
3. Alvorens de onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend, wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden aan het archeologisch onderzoek.

#### **Paragraaf 5.4.2 Water**

##### *Artikel 5.28 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Leiding - water*

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze functie;
2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
4. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.26 onder 2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisfunctie, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Afwijking wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast

##### *Artikel 5.29 Beoordelingsregel met betrekking tot bouwen binnen Waterstaat – Keur*

1. Uitsluitend zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, bestemd voor het onderhoud van de naastgelegen watergang;
2. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen;

4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
  - a. De milieusituatie;
  - b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
5. Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.27 onder 2 en toestaan dat mag worden gebouwd ten behoeve van de basisfunctie, mits:
  - a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop, en;
  - b. Vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

## **Hoofdstuk 6 Aanleg, graaf en capaciteiten**

### **Afdeling 6.1 Inleidende bepalingen**

#### *Artikel 6.1 Toepassingsbereik*

Dit hoofdstuk is van toepassing op werken en werkzaamheden.

### **Afdeling 6.2 Aanlegactiviteiten**

#### ***Paragraaf 6.2.1 Beschermingsgebied archeologie***

#### *Artikel 6.2 Werkzaamheden binnen Waarde - Archeologie hoog*

1. Het is verboden op de binnen het werkingsgebied 'Waarde - Archeologie hoog' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
  - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het slopen en verwijderen van fundamenteën.
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Het onder lid 1 vervatte verbod geldt niet:
  - a) indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b) indien de in lid 1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 2500 m<sup>2</sup>;
  - c) voor werken of werkzaamheden, die:
    - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    - ii. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de Bopa;
    - iii. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;

- iv. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### *Artikel 6.2 Werkzaamheden binnen Waarde - Archeologie middel*

1. Het is verboden op de binnen het werkingsgebied 'Waarde - Archeologie middel' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
  - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het slopen en verwijderen van fundamenteën.
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
3. Het onder lid 1 vervatte verbod geldt niet:
  - a) indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b) indien de in lid 1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 5000 m<sup>2</sup>;
  - c) voor werken of werkzaamheden, die:
    - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    - ii. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de Bopa;
    - iii. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
    - iv. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### *Artikel 6.3 Werkzaamheden binnen Waarde – Archeologie bufferzone*

1. Het is verboden op de binnen het werkingsgebied 'Waarde – Archeologie bufferzone' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
  - a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het slopen en verwijderen van fundamenteën.
2. De onder lid 1 genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3. Het onder lid 1 vervatte verbod geldt niet:
  - a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b. indien de in lid 1 genoemde werkzaamheden hebben tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ;
  - c. voor werken of werkzaamheden, die:
    - i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend omgevingsvergunning;
    - ii. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de Bopa;
    - iii. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
    - iv. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

## **Hoofdstuk 7 Beoordelingsregels en aanvraagvereisten**

### **Afdeling 7.1 Beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

#### *Artikel 7.1 Algemene beoordelingsregels omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken*

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
  - a. de activiteit niet in strijd is met de gestelde regels in deze bijlage over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, en;
  - b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 3 bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.
2. Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid toch moet worden verleend.

### **Afdeling 7.2 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

#### *Artikel 7.1 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken*

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een opgave van de bouwkosten;
- b. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een opgave van de bruto inhoud in m<sup>3</sup> en de bruto vloeroppervlakte in m<sup>2</sup> van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
  - i. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
  - ii. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;

- iii. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
  - iv. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
  - v. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- e. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil en het aantal bouwlagen;
- f. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
- g. indien de gronden zijn gelegen binnen het werkingsgebied 'Archeologie – Hoge verwachting' en/of het werkingsgebied 'Archeologie – Middelhoge verwachting': een rapport waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld;
- h. de volgende gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de regels over redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet:
- i. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
  - ii. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
  - iii. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
  - iv. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking;
- i. overige gegevens en bescheiden die samenhangen met een eventueel benodigde toetsing aan de regels in deze bijlage.

## **Hoofdstuk 8 Procesregels**

### **Afdeling 8.1 Advies**

#### *Artikel 8.1 Gemeentelijke adviescommissie*

Het college van burgemeester en wethouders vraagt advies aan de adviescommissie omgevingskwaliteit over een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in afdeling 5.2.

### **Bijlagen bij Omgevingsvergunning Campus Driene**

1. Beoordelingsregels Omgevingsvergunning Campus Driene
2. Verbeelding Omgevingsvergunning Campus Driene
3. Beeldkwaliteitsplan Campus Driene
4. Begrippen Campus Driene

### **Bijlagen bij beoordelingsregels omgevingsvergunning Campus Driene**

1. Kaart met aandachtsgebieden (brand, explosie, gifwolk en geluid spoor)
2. Kaart met beperkingengebieden (bodemfunctieklasse wonen, bebouwingscontour geur, bebouwingscontour jacht en bebouwingscontour houtkap)
3. Beeldkwaliteitsplan Campus Driene
4. Begrippen Campus Driene
5. Kaart met HGW-gebieden