

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoofdstraat 7 te Elp met identificatienummer NL.IMRO.1731.Hoofdstraat7Elp-xxxx van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.7 aan huis verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts,

fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestand:

- a. het gebruik, een aantal dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen 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;

1.20 gebouw:

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

1.21 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.22 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

1.23 peil:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;

1.24 pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

1.25 seksinrichting:

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

1.26 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.27 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.28 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het 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, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

Onder ondergeschikte bouwdelen worden gerekend:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
2. erkers die voldoen aan de bouwregels;
3. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,50 m;
4. balkons die minder dan 1,00 m buiten de gevel steken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Dorpsgroen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen - Dorpsgroen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. halfverharde in- en uitrit voor de nabijgelegen woning, ter plaatse van de aanduiding 'pad', met dien verstande dat het groene karakter behouden blijft;
- g. water;
- h. de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelsscheidingen gevormde verkaveling en de schaal, alsmede de kenmerkende grasbermen, inheemse beplanting van perceelscheidingen, greppels langs wegen en de aanwezigheid en aanplant van grote inheemse bomen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld of de karakteristieke of monumentale waarde van bebouwing en groenvoorzieningen;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) voor de bouw van speeltoestellen, een schuilhut of afdak of gelijksoortige bebouwing of straatmeubilair tot een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van opgaande beplanting;

- het aanbrengen van verhardingen;
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 0,30 m;
 - het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 0,30 m en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,30 m en over een groter oppervlak dan 500 m²;
 - het verlagen van het waterpeil;
 - het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op een oppervlakte groter dan 500 m².
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
 - het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens over de aanvraag als bedoeld in sub a wordt beslist, moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
 - b. halfverharde in- en uitrit voor de nabijgelegen woning, ter plaatse van de aanduiding 'pad', met dien verstande dat het groene karakter behouden blijft; met daaraan ondergeschikt:
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. infrastructurele voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bestaand bijgebouw is toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 7,00 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 1,00 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- een goede woonsituatie,
- de milieusituatie,
- de sociale veiligheid,
- de verkeersveiligheid en,
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld,
 - de woonsituatie,
 - de verkeersveiligheid,
 - de sociale veiligheid,
 - de milieusituatie en,
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,
- een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in:

- a. lid [4.2.2](#), sub b, en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd tot maximaal 2,00 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en water;
- en tevens voor:
- e. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1';
 - f. het behoud en de versterking van het landschappelijk karakter van het dorp zoals dat is weergegeven op de bijlagekaart 'groene contouren en zichtlijnen' en op individuele kavels wordt gekenmerkt door grasbermen en greppels langs de weg, de aanwezigheid en aanplant van grote inheemse bomen en de afscherming van kavels aan de zijkant en achterzijde met inheemse hagen zoals meidoorn en beuk.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 4,50 m en 10,00 m, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de dakhelling van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder/meer bedraagt;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder b, geldt dat de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' niet meer bedraagt dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend inpandig en onder dezelfde kap als het hoofdgebouw gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 7,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde die minimaal 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel geplaatst worden, bedraagt maximaal 3,00 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld of de karakteristieke waarde van bebouwing en groenvoorzieningen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing, met name wat betreft de plaats en de goot- en bouwhoogte van karakteristieke gebouwen en gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1'.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld of de karakteristieke of monumentale waarde van bebouwing en groenvoorzieningen;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel [5.2.2](#), sub c:
met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van een woning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep, tenzij bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep de

woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen wordt gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene is die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten wat betreft aard, omvang en intensiteit verenigbaar is met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
 7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er wordt geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de situatie dat een strikte toepassing van de gebruiksregels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien aan onderstaande vereisten wordt voldaan:
 1. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd. Dit betekent dat:
 - a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
 - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig worden verricht;
 - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen wordt gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 - d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene is die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 2. het gebruik levert geen ernstige hinder voor het woonmilieu op, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
 - a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten wat betreft aard, omvang en intensiteit verenigbaar is met het karakter van de omringende dorps- (woon)omgeving;
 - b. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn op grond van de milieuwetgeving;
 - c. bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen met de in artikel 4.1, onder a en b, van

- 'Bestemmingsplan Elp', dat is vastgesteld op 29 oktober 2009, vermelde bedrijven;
- d. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel plaatsvindt;
 - e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er wordt geparkeerd op eigen terrein;
- c. het gebruik van voormalige agrarische (bij)gebouwen ten behoeve van opslag van goederen, met dien verstande dat geen ontheffing mag worden verleend voor risicovolle inrichtingen en de ruimtelijke uitstraling van de hiermee gepaard gaande activiteiten, zoals de vervoersbewegingen, wat betreft omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende dorps- (woon)omgeving.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien geen er afbreuk wordt gedaan aan de in lid [5.1](#), onder f, omschreven waarden.
 - De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die
 - het normale onderhoud betreffen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 0,30 m;

- het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 0,30 m;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,30 m;
 - het verlagen van het waterpeil;
 - het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens over de aanvraag als bedoeld in sub a wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Een archeologisch rapport is voor ingrepen met een oppervlak van 70 m² of kleiner niet noodzakelijk.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - op archeologisch onderzoek gericht zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voorzover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.

8.2 Voorwaarden

De onder [7.1](#) bedoelde ontheffingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeernorm

- a. Parkeren geschiedt op eigen erf.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 7 te Elp'.