

Cityplan Heerlen

Planversie:

Vastgesteld

Identificatienummer:

NL.IMRO.0917.BP030500W000001-0401

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 4 Centrum	18
Artikel 5 Cultuur en ontspanning	21
Artikel 6 Gemengd	22
Artikel 7 Gemengd - Klomp	25
Artikel 8 Gemengd - Loon	27
Artikel 9 Groen	30
Artikel 10 Horeca	31
Artikel 11 Kantoor	32
Artikel 12 Maatschappelijk	34
Artikel 13 Verkeer - Parkeervoorziening	35
Artikel 14 Verkeer - Railverkeer	36
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied	37
Artikel 16 Verkeer - Wegverkeer	38
Artikel 17 Wonen	39
Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)	44
Artikel 19 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)	47
Artikel 20 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)	50
Artikel 21 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)	53
Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie	56
Artikel 23 Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie	58
Hoofdstuk 3 Algemene regels	60
Artikel 24 Anti-dubbeltelregel	60
Artikel 25 Algemene bouwregels	61
Artikel 26 Algemene gebruiksregels	62
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels	64
Artikel 28 Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 29 Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 30 Overige regels	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Artikel 31 Overangsrecht	69
Artikel 32 Slotregel	70

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Cityplan Heerlen met identificatienummer BP030500W000001-0401 van de gemeente Heerlen;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

1.4 aanbouw

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

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een vlak begrensd door aanduidingsgrenzen;

1.8 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit meer dan twee grondgebonden, naast elkaar gelegen, woningen;

1.9 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de omvang van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed and breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

1.13 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, uitgezonderd detailhandel;

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een bedrijf, instelling of inrichting of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op het noodzakelijke beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting noodzakelijk is;

1.16 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau, met dien verstande dat:

- a. voor de gebouwen Geleenstraat 21-25 de begane grond op het straatniveau van de Geleenstraat ligt;
- b. voor de gebouwen gelegen tussen de Apollolaan en de Homerusstraat de begane grond op het straatniveau van de Apollolaan ligt;
- c. voor de gebouwen Bongerd 20 t/m 38 de begane grond op het straatniveau van de Bongerd ligt;

1.17 begane grondvloer

de vloer van de begane grond;

1.18 beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen:
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object;
- c. hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object; restaurants die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- d. winkel/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;

- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
 - f. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
 - g. bedrijfsgebouwen, voor zover het niet betreft:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 - h. objecten met een hoge infrastructurele waarde, te weten een telefoon- of elektriciteitscentrale;
- Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

1.19 bergbezinkbassin

een rioleringssysteem - een bouwwerk - voor het tijdelijk opslaan en laten bezinken van rioolwater;

1.20 bestaande situatie

- bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat werd uitgeoefend ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.23 Bevi

besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.24 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.25 bijgebouw

een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig en functioneel ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.26 bijzondere woonvormen

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden, zoals mensen met psychische of psychosociale problemen;

1.27 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;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

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

1.34 bouwwerk geen gebouw zijnde

de categorie bouwwerken die niet onder de definitie van "gebouw" valt;

1.35 bovenwoning

een woning die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grondverdieping van een gebouw;

1.36 bruto-vloeroppervlakte

de som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimte, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten;

1.37 coffeeshop

een bedrijf waar bedrijfsmatig (niet-alcoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander in combinatie met de verkoop en het gebruik van softdrugs;

1.38 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie;

1.39 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.40 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.41 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

1.42 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder mede 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;

1.43 detailhandel voor zover niet elders genoemd (detailhandel n.e.g.)

Detailhandel vergelijkbaar met detailhandel genoemd onder SBI-code 2008 47 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover deze niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

1.44 dienstverlening - commercieel

Het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten, seksinrichtingen uitgezonderd;

1.45 dienstverlening - maatschappelijk

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, seksinrichtingen uitgezonderd;

1.46 dienstverlening - publiek

het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken;

1.47 erf- of perceelsafscheiding

fysieke begrenzing van een erf of perceel van een aangrenzend erf, perceel of van de openbare ruimte;

1.48 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.49 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.50 evenement

elke voor publiek toegankelijke georganiseerde activiteit in de openlucht dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, toeristisch-recreatieve, commerciële, sociale, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden, waaronder ook worden begrepen optredens, markten en braderieën;

1.51 functieaanduiding

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan of juist niet;

1.52 garagebox

een zelfstandig gebouw bedoeld voor de stalling van auto's;

1.53 gebouw

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

1.54 gebouwde parkeervoorzieningen

grotendeels overdekte parkeergelegenheid met (meerdere) boven- en/of ondergrondse etages.

1.55 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.56 gestapelde woning

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van één gebouw met meerdere bouwlagen waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd;

1.57 gevelterras

een terras gelegen direct aansluitend tegen de voor-en/of zijgevel van een horecabedrijf of een winkel of dienstverlener met ondergeschikte horeca;

1.58 groepsrisico

cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.59 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.60 halfvrijstaande woning

een grondgebonden woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee, naast elkaar gelegen, hoofdgebouwen;

1.61 hoekperceel

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen of het openbaar gebied;

1.62 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.

1.63 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf niet zijnde prostitutie, waarbij de volgende onderverdeling wordt gehanteerd:

- Horeca, categorie 1 - daghoreca:
Een inrichting die qua exploitatievorm primair gericht is op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea). Het type horeca (bijv. lunchroom, café of cafetaria) is bij deze categorie niet relevant.
- Horeca, categorie 2 - lichte horeca:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Waaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, kantine alsmede cateringbedrijf.
- Horeca, categorie 3 - middelzware horeca:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grandcafé, eetcafé, danscafé, pubs.
- Horeca, categorie 4 - zware horeca:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en zalencentrum (met nachtvergunning).
- Horeca, categorie 5 - logiesverstrekkers:
Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.64 huishouden

één persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen in de regel geen huishouden. Ook kamerverhuur valt hier niet onder;

1.65 interne ontsluitingsstructuren

(straat)verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van de in de bestemming 'Centrum' gelegen percelen;

1.66 kamer

een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) en toilet wordt gedeeld met medebewoners;

1.67 kamerverhuur

het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden;

1.68 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

1.69 kantooractiviteiten

activiteiten die in overwegende mate bestaan uit administratieve werkzaamheden, dan wel werkzaamheden die worden uitgevoerd uit hoofde van juridische, bancaire, ontwerptechnische of hiermee vergelijkbare dienstverlenende beroepsgroepen, dan wel werkzaamheden welke verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen of hiermee vergelijkbare instellingen;

1.70 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.71 kwetsbare objecten

- a. woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- d. restaurants met een brutovloeroppervlak van meer dan 800 m² per object;
- e. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; en
- f. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen en gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

1.72 legaal gebruik

gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en dat niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.73 leisure

Voorzieningen waar al dan niet tegen betaling een vrijetijdsbesteding geboden wordt, waaronder inbegrepen sport en entertainment, kunst, cultuur en educatie al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca en retail.

1.74 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie;

1.75 monument

een door de minister of de gemeente als beschermd monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Erfgoedwet;

1.76 nok

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken;

1.77 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes en bushokjes;

1.78 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en/of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.79 onderbouw

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat maximaal 1,50 meter boven straatpeil is gelegen en niet als ondergrondse bouwlaag wordt aangemerkt;

1.80 ondergeschikte functie

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie;

1.81 ondergrondse bouwlaag

een volledig onder peil gelegen doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.82 overig bouwwerk

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

1.83 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.84 persoonlijke dienstverlening n.e.g.

Dienstverlening vergelijkbaar met dienstverlening genoemd onder SBI-code 2008 96 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, voor zover deze niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

1.85 poppodium

een locatie waar muziek-optredens plaatsvinden;

1.86 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.87 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.88 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt, waaronder begrepen een seksclub en een erotische massagesalon;

1.89 prostitué(e)

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.90 recreatief medegebruik

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen en ruitersport en plaatsgebonden recreatieve activiteiten zoals sport-visserij, alsmede ten behoeve van ondersteunende voorzieningen zoals uitzicht, rust en informatieplaatsen;

1.91 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde of een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel een vastgestelde risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten; of
- b. een inrichting waarvoor krachtens een artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer vastgestelde algemene maatregel van bestuur regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen; of
- c. inrichtingen welke niet vallen onder het bereik van sub a. en b. en waarvan de plaatsgebonden 10-6 risicocontour is gelegen buiten de inrichtingsgrens; of
- d. een inrichting waarin uitsluitend of in hoofdzaak consumentenvuurwerk en/of waarin professioneel vuurwerk en/of waarin pyrotechnische artikelen voor theatergebruik, allen als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, worden opgeslagen of bewerkt.

1.92 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.93 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

1.94 shishabar

een openbare inrichting waar klanten tegen betaling een waterpijp kunnen roken;

1.95 sociale huurwoning

een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag

1.96 splitsen van een woning

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden;

1.97 Staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst met bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage 1 van deze planregels;

1.98 straatprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij degene zich op de openbare weg respectievelijk in de openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.99 studentenwoning

zelfstandige wooneenheid uitsluitend bestemd voor een persoon die hoger beroepsonderwijs, wetenschappelijk onderwijs, onderwijs met examenprogramma's van de Open Universiteit of ander beroepsonderwijs op dit niveau volgt.

1.100 supermarkt

een detailhandelsbedrijf met een bruto-vloeroppervlak van ten minste 500 m² dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.101 terras

een buitenruimte, al dan niet voorzien van parasols, verlichting en ander meubilair, ten behoeve van een horecabedrijf of een winkel of dienstverlener met ondergeschikte horeca, voor het ter plaatse gebruiken van consumpties;

1.102 thuisprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e);

1.103 twee-aaneen-woning

een grondgebonden woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee, naast elkaar gelegen, hoofdgebouwen;

1.104 verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 6 weken, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

1.105 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.106 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.107 voorgevel

de naar de openbare weg gerichte gevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat bij hoekbebouwing sprake kan zijn van meerdere voorgevels;

1.108 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.109 voorgevelrooilijn

- a. de naar de openbare weg gekeerde grens van één of meerdere bouwvlakken, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, die grenzen die kennelijk als zodanig moeten worden aangemerkt;
- b. bij het ontbreken van een bouwvlak: de langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- c. bij het ontbreken van een bouwvlak en waar langs de weg geen bebouwing als bedoeld onder b. aanwezig is:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.110 vrijstaande woning

één grondgebonden woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.111 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.112 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.113 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.114 winkelvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.115 wonen

het in een woning gehuisvest zijn;

1.116 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.117 woonbuurt

een gebied, ten minste bestaande uit 10 of meer aaneengesloten bouwpercelen met daarop woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;

1.118 Wro

de Wet ruimtelijke ordening;

1.119 zorgwoning

woningen uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van zorgbehoevenden die

- a. langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet, of
- b. en WLZ-indicatie³ met verblijf hebben, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT/MPT⁴, of
- c. een Wmo indicatie Beschermd wonen⁵ hebben.

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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de 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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor de vergroening van gevels, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouwgrens met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;

2.8 peil

- a. voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, plus/minus 0,50 meter;
- c. voor Geleenstraat 21-25, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang aan de Geleenstraat;
- d. voor de gebouwen gelegen tussen de Apollolaan en de Homerusstraat, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang aan de Apollolaan;
- e. voor Bongerd 20 t/m 38, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang aan de Bongerd;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor: voorzieningen van openbaar nut.

3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 3.2.1 onder d in acht te worden genomen.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening - commercieel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. horeca categorie 1 - daghoreca, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- e. wonen in de vorm van woningen, uitsluitend boven de begane grond en met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, tenzij blijkt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is weergegeven;

en

- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' kamerverhuur is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening is toegestaan;
- h. tevens ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca', horeca is toegestaan, in de categorieën overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1 Concentratiegebied horeca;
- i. buiten de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', op de begane grond horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
- j. buiten de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', op de begane grond horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
- k. buiten de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', op de begane grond horeca tot en met categorie 4 is toegestaan;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' horeca van categorie 5 is toegestaan;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' horeca tot en met categorie 2 op alle verdiepingen is toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen op de begane grond toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 4.1.1 onder e en onder 4.3.1.
- o. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' een praktijk voor medische dienstverlening is toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' het houden van voorstellingen is toegestaan.
- r. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zend-/ontvangstinstallatie voor telecommunicatie is toegestaan met een maximum bouwhoogte van 35 meter;

4.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. interne ontsluitingsstructuren;

- h. groenvoorzieningen;
- i. gevelterrassen, behorend bij horecabedrijven of winkels en dienstverleners met ondergeschikte horeca, mits de toegankelijkheid van omliggende percelen, de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid zijn gewaarborgd;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter per ondergrondse bouwlaag, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte' een andere verticale bouwdiepte is aangegeven;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- e. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

4.2.2 Kamerverhuur

Het aantal kamers mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kamers'.

4.2.3 Nutsvoorziening

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- b. de inhoud van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal de inhoud zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)'.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt; tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het toevoegen van woningen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vast staat dat:

- a. de toe te voegen woningen voldoen aan de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (vastgesteld d.d. 23 november 2016) of het structuurvisiebesluit Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) of diens rechtsopvolger, en
- b. zijn of, gelet op het bepaalde in de in het eerste lid genoemde regionale structuurvisie en structuurvisiebesluit of diens rechtsopvolger, kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering.

4.3.2 Leisure

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoont dat:

- a. het initiatief voorziet in een behoefte;
- b. de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties, werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

	07:00-19:00u	19:00-23:00u	23:00-07:00u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- c. geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;
- d. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.3.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca die niet voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de activiteiten als bedoeld in 4.1.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning;
- b. ondergeschikte horeca tot en met categorie 3.

5.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - b. dienstverlening - commercieel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - c. dienstverlening - maatschappelijk, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten ;
 - d. dienstverlening - publiek, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- en:
- e. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - balansgebied detailhandel ' detailhandel is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 27.2 Balansgebied detailhandel;
 - f. buiten de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - balansgebied detailhandel ', detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 - g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' een bed and breakfast met maximaal 3 kamers is toegestaan;
 - h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' een bioscoop met ondergeschikte horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' een fietsenstalling is toegestaan;
 - j. tevens ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca', horeca is toegestaan, in de categorieën overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.1 Concentratiegebied horeca;
 - k. buiten de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', op de begane grond horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
 - l. buiten de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', op de begane grond horeca tot en met categorie 3 is toegestaan;
 - m. buiten de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - concentratiegebied horeca' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', op de begane grond horeca tot en met categorie 4 is toegestaan;
 - n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' horeca van categorie 5 is toegestaan;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoren zijn toegestaan;
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen zoals aangegeven op de verbeelding, en in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 sub a in ten behoeve van het toevoegen van woningen, is toegestaan;
 - q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' kamerverhuur is toegestaan;
 - r. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf', tevens een kinderdagverblijf is toegestaan;
 - s. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' een seksinrichting, met uitzondering van een raamprostitutiebedrijf, is toegestaan;
 - u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - escape room' een escape room is toegestaan;
 - v. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - poppodium' een poppodium is toegestaan;
 - w. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1, winkelvloeroppervlakte op alle verdiepingen is toegestaan;
 - x. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2, winkelvloeroppervlakte op de begane grond en de direct onder de begane grondlaag gelegen

- verdieping is toegestaan;
- y. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - reparatie tweewielers', kleinschalige reparaties van bromfietsen en bromscooters is toegestaan met een maximaal brutovloeroppervlak van 30 m²;
- z. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' horeca tot en met categorie 2 op alle verdiepingen is toegestaan;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' tevens kantoren op de begane grond en op de eerste verdieping zijn toegestaan;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen' maximaal 50 sociale huurwoningen en in afwijking van het bepaalde in 6.1.1 sub a zijn toegestaan;
- ac. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens een supermarkt van 600 m² is toegestaan;
- ad. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' wonen niet is toegestaan;

6.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. gevelterrassen, behorend bij horecabedrijven of winkels en dienstverleners met ondergeschikte horeca, mits de toegankelijkheid van omliggende percelen, de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid zijn gewaarborgd;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

6.2.2 Kamerverhuur

Het aantal kamers mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kamers'.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

6.3.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 in ten behoeve van het toevoegen van woningen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vast staat dat:

- a. de toe te voegen woningen voldoen aan de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (vastgesteld d.d. 23 november 2016) of het structuurvisiebesluit Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) of diens rechtsopvolger, en

- b. zijn of, gelet op het bepaalde in de in het eerste lid genoemde regionale structuurvisie en structuurvisiebesluit of diens rechtsopvolger, kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering.

6.3.2 Leisure

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoonst dat:

- a. het initiatief voorziet in een behoefte;
- b. de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties, werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

	07:00-19:00u	19:00-23:00u	23:00-07:00u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- c. geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;
- d. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.3.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van detailhandel en dienstverlening die niet voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de activiteiten als bedoeld in 6.1.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen door burgemeester en wethouders de aanduiding 'detailhandel' en 'specifieke vorm van detailhandel - 1' worden verwijderd, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van het gebouw als detailhandel gedurende een periode van minimaal 3 jaar is gestaakt en
- b. een verleende, maar nog niet benutte, omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een winkel is ingetrokken.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid sociale huurwoningen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' kan door burgemeester en wethouders de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen' worden verwijderd, met dien verstande dat:

- a. een termijn van drie jaar na het moment van het onherroepelijk worden van dit plan is verstreken en
- b. gedurende die periode geen sociale huurwoningen zijn gerealiseerd en
- c. een verleende, maar nog niet benutte, omgevingsvergunning voor de bouw van (een deel) van de woningen is ingetrokken.

Artikel 7 Gemengd - Klomp

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd - Klomp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelautomatenhal, uitsluitend op de begane grond;
- b. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond en met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 1500 m², voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. dienstverlening - commercieel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. dienstverlening - maatschappelijk, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. dienstverlening - publiek, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

en:

- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' is tevens onderwijs toegestaan;
- h. ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk - onderwijs 1', op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uitsluitend onderwijs is toegestaan
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;

7.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

7.3.1 Leisure

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoonst dat:

- a. het initiatief voorziet in een behoefte;
- b. de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties, werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

	07:00-19:00u	19:00-23:00u	23:00-07:00u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- c. geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;
- d. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

7.3.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van dienstverlening en horeca die niet voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de activiteiten als bedoeld in 7.1.

Artikel 8 Gemengd - Loon

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd - Loon' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met een maximaal winkelvloeroppervlakte van 12.000 m² op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening - commercieel op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. dienstverlening - maatschappelijk op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. dienstverlening - publiek op de onder de 3e verdieping gelegen bouwlagen, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca van de categorie 1, met een maximaal bruto-vloeroppervlakte van 200 m², voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. 1 of meer supermarkten;

en:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 3-5', commerciële, maatschappelijke en publieke dienstverlening op de 3e tot en met de 5e verdieping is toegestaan, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3-5' maatschappelijk op de 3e tot en met de 5e verdieping is toegestaan, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat op de boven de 5e verdieping gelegen bouwlagen uitsluitend wonen is toegestaan en met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- k. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - balansgebied detailhandel Loon' detailhandel is toegestaan, met ondergeschikte horeca van de categorie 1, met een maximale oppervlakte van 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 20 zitplaatsen.

8.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. gevelterrassen, behorend bij horecabedrijven of winkels en dienstverleners met ondergeschikte horeca, mits de toegankelijkheid van omliggende percelen, de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid zijn gewaarborgd;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het toevoegen van woningen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vast staat dat:

- de toe te voegen woningen voldoen aan de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (vastgesteld d.d. 23 november 2016) of het structuurvisiebesluit Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) of diens rechtsopvolger, en
- zijn of, gelet op het bepaalde in de in het eerste lid genoemde regionale structuurvisie en structuurvisiebesluit of diens rechtsopvolger, kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering.

8.3.2 Leisure

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoonst dat:

- het initiatief voorziet in een behoefte;
- de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties, werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

	07:00-19:00u	19:00-23:00u	23:00-07:00u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;
- geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

8.3.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca die niet voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de activiteiten als bedoeld in 8.1.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders het maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte van 12000 m² verminderen tot maximaal 8000 m², met dien verstande dat:

- a. het gebruik van een deel van het gebouw ten behoeve van detailhandel gedurende een periode van minimaal 3 jaar is gestaakt en
- b. een verleende, maar nog niet benutte, omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een winkel voor dat deel van het gebouw is ingetrokken.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- en
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein is toegestaan;

9.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn tevens toegelaten:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- c. verhardingen, zoals in- en uitritten, fiets- en/of voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte geldt dat maximaal 30 m² mag worden bebouwd.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Doeleinden

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
horeca van de categorie 5.

10.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

10.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte geldt dat maximaal 30 m² mag worden bebouwd.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- en:
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens commerciële, maatschappelijke en publieke dienstverlening is toegestaan, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' een fietsenstalling is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;

11.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eis:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte geldt dat maximaal 30 m² mag worden bebouwd.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

11.3.1 Leisure

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein voor de uitoefening van leisure. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de afstemming met de regio Zuid-Limburg, danwel Parkstad heeft geleid tot een positief advies en de aanvrager door middel van onderzoek aantoonst dat:

- a. het initiatief voorziet in een behoefte;
- b. de geluidsniveaus ten gevolge van aanwezige installaties, werkzaamheden, activiteiten, laden en lossen niet meer bedragen dan:

	07:00-19:00u	19:00-23:00u	23:00-07:00u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- c. geen sprake is van significante negatieve ecologische effecten;
- d. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

11.3.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca die niet voorkomt in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de activiteiten als bedoeld in 11.1.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
en:
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens commerciële, maatschappelijke en publieke dienstverlening is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca 2', op de begane grond horeca tot en met categorie 2 is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' een onderwijsinstelling is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' één woning is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', tevens wonen uitsluitend ten behoeve van de congregatie is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgvoorziening' bijzondere woonvormen zijn toegestaan voor maximaal 24 bewoners.

12.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

12.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte geldt dat maximaal 30 m² mag worden bebouwd.

Artikel 13 Verkeer - Parkeervoorziening

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Parkeervoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor (on)gebouwde parkeervoorzieningen;

13.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt;
- b. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte geldt dat maximaal 30 m² mag worden bebouwd.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegverkeer.

14.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. raillijnen met bijbehorende sporen, bovenleiding, wissels en overige constructies;
- b. stations;
- c. kunstwerken, zoals dijklichamen, viaducten en tunnels;
- d. veiligheids-, onderhouds-, communicatie- en bereikbaarheidsvoorzieningen;
- e. overdekte fietsenstallingen;
- f. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- g. kruisende wegen en water;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van het railverkeer en bijbehorende haltevoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15,00 meter, gemeten vanaf de bovenkant van het spoor;

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en schermen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;

en:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage is toegestaan.

15.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen, waaronder tunnels;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. gevelterrassen, behorend bij horecabedrijven of winkels en dienstverleners met ondergeschikte horeca, mits de toegankelijkheid van omliggende percelen, de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid zijn gewaarborgd;
- h. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. kruisende wegen en water;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en schermen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

Artikel 16 Verkeer - Wegverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer;

en:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage is toegestaan.

16.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen waaronder bruggen, viaducten en tunnels;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. geluidsafschermende en veiligheidsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. kruisende wegen en water;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven.
- c. de bouwhoogte voor bruggen, viaducten en tunnels bedraagt maximaal 6,00 meter.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen en schermen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - b. tuinen.
- en:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend op de begane grond detailhandel is toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - commercieel' op de begane grond commerciële dienstverlening is toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijk', op de begane grond maatschappelijke dienstverlening is toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' kamerverhuur is toegestaan;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', zijn (on)zelfstandige zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage is toegestaan;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting', uitsluitend maximaal 350 studentenwoningen zijn toegestaan en tevens bijbehorende voorzieningen met een maximaal brutovloeroppervlakte van 2700 m², zoals een coffeecorner, fitnessruimte en een wasserette.

17.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen, erkers en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen, zoals in- en uitritten, fiets- en/of voetpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

17.2.1 Kamerverhuur

Het aantal kamers mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kamers'.

17.2.2 Bebouwingsoppervlakte

- a. Maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd, mits de volgende oppervlaktes niet worden overschreden:

Oppervlakte bouwperceel	Maximaal bebouwbare oppervlakte
kleiner dan 750 m ²	200 m ²
750 m ² tot en met 1.000 m ²	250 m ²
groter dan 1.000 m ²	300 m ²

- b. in afwijking onder het bepaalde onder a. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bebouwingspercentage maximaal het aangeduide percentage.

17.2.3 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat bestaat, of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij blijkt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is weergegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend aaneengebouwde, grondgebonden woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend halfvrijstaande, grondgebonden woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend vrijstaande, grondgebonden woningen worden gebouwd;
- g. de goot- en bouwhoogte, bedragen, maximaal 7,00 meter, respectievelijk 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- h. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 17.2.2.

17.2.4 Aanbouwen

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;
- b. goothoogte, maximaal 4,00 meter;
- c. bouwhoogte, maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het halfvrijstaande c.q. het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
- e. de oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in 17.2.2.

17.2.5 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. bijgebouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, uitgezonderd indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in 17.2.2.

17.2.6 Erkers

Voor erkers gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
 - 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 - 2. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
 - 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
- b. bouwhoogte, de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

17.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
- b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
 - 2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;

3. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 17.2.2 in acht te worden genomen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 17.2 ten behoeve van:

- a. de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen;
- b. de sloop en daaropvolgende nieuwbouw van een woning binnen hetzelfde bouwperceel.

17.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 17.3.1, onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie, en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 17.3.1, onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 10,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. aan één zijde minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 1. maximaal 2,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 2. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie, en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
- b. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

17.4.2 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als zelfstandige of niet-zelfstandige woonruimte.

17.4.3 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel is, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, niet toegestaan.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 ten behoeve van het toevoegen van woningen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vast staat dat:

- a. de toe te voegen woningen voldoen aan de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (vastgesteld d.d. 23 november 2016) of het structuurvisiebesluit Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) of diens rechtsopvolger, en
- b. zijn of, gelet op het bepaalde in de in het eerste lid genoemde regionale structuurvisie en structuurvisiebesluit of diens rechtsopvolger, kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering.

17.5.2 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen onder meer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. het een eenmanszaak - zonder personeel - betreft;
- e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
- f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
- i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
- k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

17.5.3 Parkeren voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.4.3 ten behoeve van parkeren voor de voorgevel, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het parkeren leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren leidt niet tot verkeerskundige bezwaren;
- c. het parkeren kan op eigen terrein niet anders worden gerealiseerd.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

18.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 18.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

18.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 18.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

18.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 18.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

18.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of groundbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

18.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

18.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 18.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

18.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 18.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

18.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

18.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 18.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 100 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

18.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 18.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

19.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 19.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

19.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 19.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

19.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 19.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

19.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

19.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 19.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

19.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 19.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

19.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

19.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 19.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

19.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 19.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

19.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

19.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 19.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

20.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 20.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

20.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 20.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

20.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

20.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 20.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

20.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

20.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 20.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

20.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

20.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 20.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

20.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

20.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 20.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

20.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

20.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 20.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

21.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 21.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

21.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 21.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

21.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 21.3.3, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

21.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

21.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

21.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 21.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- d. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

21.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 21.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

21.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

21.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

21.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 21.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

21.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

21.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 21.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle cultuurhistorische gebieden.

22.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen toegelaten.

22.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en de andere voor deze gronden geldende bestemmingen met inachtneming van de volgende regels.

22.2.1 Gebouwen

Ten behoeve van de bestemming mogen gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de voor de andere daar voorkomende bestemming(en) geldende regels, en
- b. dit verenigbaar is met beheer, de ontwikkeling en het behoud van het karakter van de omgeving.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 meter bedraagt, mits

- a. dit in overeenstemming is met de voor de andere daar voorkomende bestemming(en) geldende regels, en
- b. dit verenigbaar is met beheer, de ontwikkeling en het behoud van het karakter van de omgeving.

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

22.3.1 Uitvoeringsverbod bebouwde gronden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op bebouwde gronden:

- a. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken of gedeelten daarvan anders dan voor de effectuering van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het verven in een andere kleur van de gevels, ramen, deuren, luiken, dakbedekking, goten en/of sieronderdelen;
- c. het wijzigen en/of herstellen van gevels, ramen, deuren, luiken, dakbedekking, goten en/of sieronderdelen waarvoor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument en/of een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist;
- d. het verwijderen en/of aanbrengen van pleisterwerk aan de gevels.

22.3.2 Uitvoeringsverbod onbebouwde gronden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op onbebouwde gronden:

- a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
- b. het rooien van bomen en hagen, anders dan voor de effectuering van een bouwvergunning;
- c. het wijzigen of aanleggen van bestrating van parkeergelegenheden, pleinen, straten, voet- en/of toegangspaden.

22.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend, indien de bedoelde werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter en de schoonheid van de omgeving.

22.3.4 Uitzonderingen op verboden

De verboden als bedoeld in 22.3.1 en 22.3.2 zijn niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden voor de instandhouding van de bestaande inrichting;
- b. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale grondgebruik;
- c. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of ontheffing mogen worden uitgevoerd.

22.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden bouwwerken te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

22.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien de bedoelde sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter en de schoonheid van het gebied.

22.4.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 22.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. het slopen wordt uitgevoerd voor of voorafgaat aan het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 26.2 van toepassing is;
- b. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of ontheffingmogen worden uitgevoerd.

Artikel 23 Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Doeleinden

De voor 'Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang, met inbegrip van een strook van 4,00 meter aan weerszijden van de watergang.

23.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. overige bijbehorende voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op en in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:
de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2, indien:

- a. in overeenstemming met de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- c. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
- d. gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering, en
- e. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

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

23.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- b. beplantingen of materialen dienende tot verdediging van oevers, taluds of de waterbodem te beschadigen, te vernietigen, te verplaatsen of te verwijderen;
- c. beplantingen aan te brengen, te hebben, te kappen en/of te rooien;
- d. zich, anders dan als rechthebbende, al dan niet met vaar- of voertuigen of vlotten op te houden, tenzij dit plaatsvindt in verband met door het bevoegd gezag toegestane recreatieve activiteiten.

23.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 39.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. die werken en/of werkzaamheden geen afbreuk doen aan een adequaat beheer van en de veiligheid van de waterloop, waarbij het stellen van voorwaarden onvoldoende waarborg biedt voor een adequaat beheer en/of de veiligheid van de watergang.
- b. indien positief advies van de beheerder van de watergang is verkregen.

23.4.3 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 geldt niet voor:

- a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of ontheffing mogen worden uitgevoerd;
- d. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 25 Algemene bouwregels

25.1 Nutsvoorzieningen

Voor zover niet anders bepaald in deze planregels gelden voor nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 3,00 meter;
- b. de inhoud van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 50 m³.

25.2 Splitsen van woningen

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan.
- b. Het splitsen van een woning in twee of meer kamers is niet toegestaan.

25.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht waar volgens de ter plaatse geldende bestemming bovengrondse gebouwen zijn toegestaan, tenzij ter plaatse van een aanduiding een ondergronds gebouw specifiek is toegestaan;
- b. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht tot een diepte van maximaal 3,50 meter per ondergrondse bouwlaag, met een maximum van twee ondergrondse bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte' een andere diepte is aangegeven;
- c. ondergrondse gebouwen dienen ondergeschikt aan de hoofdfunctie te zijn, met dien verstande dat geen uitbreiding van de toegestane winkelvloeroppervlakte of bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan, tenzij via een specifieke aanduiding detailhandel op de onder de begane grond gelegen verdieping is toegestaan.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van de in dit plan begrepen gronden en daarop voorkomende bouwwerken wordt tenminste verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en met uitzondering van een gebruik als stort- en/of opslagplaats zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
- c. een gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
- d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor supermarkt, tenzij de bestemming van de gronden of de aanduiding 'supermarkt' dit specifiek toelaat;
- g. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
- h. een gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'kamerverhuur';
- i. het aantal woningen mag niet toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- j. een gebruik van bouwwerken voor een shishabar of coffeeshop, tenzij de bestemming van de grondgebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;den dit specifiek toelaat;
- k. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- l. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
- m. een gebruik van bouwwerken als seksinrichtingen;
- n. een gebruik van bouwwerken als sekswinkels.

26.2 Parkeren

26.2.1 Parkeren van auto's

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) of diens rechtsopvolger, op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- b. Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalans als minimale maten aangevoerd.
- c. Bij het wijzigen van het gebruik dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010), of diens rechtsopvolger.

26.2.2 Fietsstallingsgelegenheid bij of in gebouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen worden

gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de directe omgeving.

- b. Aan de eis als bedoeld onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien:
 - 1. het aantal fietsparkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid 1 ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in Bijlage 2 Kencijfers fietsparkeren van de regels 'Overzicht fietsparkeerkencijfers';
 - 2. de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan het 'Normstellend document enkellaags fietsparkeren' en/of het 'Normstellend document meerlaags fietsparkeren' van de Stichting FietsParKeur.

26.3 Afkoppelen en bergen hemelwater

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient vast te staan dat een voorziening voor de opvang en de infiltratie van hemelwater op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Voor de maatvoering van de hemelwatervoorziening wordt verwezen naar de normen die zijn opgenomen zijn in de 'Uitvoeringsregels Aansluitverordening Riolering 2019' (vastgesteld 03-09-2019) of diens rechtsopvolger.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Concentratiegebied horeca

Binnen de concentratiegebieden horeca zijn, naast de aldaar vigerende bestemmingen, toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied horeca Bongerd', uitsluitend horeca van de categorie 1, 2 en 3;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied horeca Corioplein', uitsluitend horeca van de categorie 1, 2 en 3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied Pancratiusplein-Noord', uitsluitend horeca van de categorie 2 en 3;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied horeca Pancratiusplein-Zuid', uitsluitend horeca van de categorie 2, 3 en 4;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied horeca Stationsgebied/Maankwartier', uitsluitend horeca van de categorie 1, 2 en 3;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied horeca Theater-De Plu', uitsluitend horeca van de categorie 1, 2 en 3;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - concentratiegebied horeca Wilhelminaplein', uitsluitend horeca van de categorie 1, 2 en 3;

tenzij ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen via een specifieke aanduiding horeca van een afwijkende categorie wordt toegestaan;

en

- h. terrassen, behorend bij horecabedrijven, mits de toegankelijkheid van omliggende percelen, de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid zijn gewaarborgd;

27.2 Balansgebied detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - balansgebied detailhandel' is toegestaan:

- a. detailhandel, voor zover voorkomend in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en waarbij winkelvloeroppervlakte uitsluitend op de begane grond gelegen is, tenzij winkelvloeroppervlakte via een specifieke aanduiding detailhandel op een of meerdere verdiepingen wordt toegestaan;
- b. ondergeschikte horeca van de categorie 1, uitsluitend op de begane grond, met een maximale oppervlakte van 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 20 zitplaatsen.

27.3 vrijwaringszone - straalpad

27.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de transmissie van radiogolven.

27.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden geldende bestemming(en), zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, mag de hoogte van een bouwwerk of ander werk ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' niet meer bedragen dan 20,00 meter.

27.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.3.2, indien:

- a. in overeenstemming met de voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
- b. de belangen van het radioverkeer niet onevenredig worden benadeeld, en
- c. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de beheerder van het straalpad.

27.4 vrijwaringszone - spoor

27.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor een doelmatig en veilig beheer en de instandhouding van het spoorwegverkeer.

27.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden geldende bestemming(en), zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, mogen geen bouwwerken worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor'.

27.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.4.2, indien:

- a. in overeenstemming met de voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
- b. de belangen van het railverkeer niet onevenredig worden benadeeld, en
- c. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de spoorwegbeheerder.

27.5 vrijwaringszone - weg 3

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.10.2 ten behoeve van het oprichten van bebouwing ten behoeve van de aldaar geldende bestemming voorzover de verkeersbelangen niet onevenredig worden aangetast, gehoord de wegbeheerder.

27.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor een doelmatig en veilig beheer en de instandhouding van het wegverkeer.

27.5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden geldende bestemming(en), zoals opgenomen in Hoofdstuk 2, mogen geen bouwwerken worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 3'.

27.5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.5.2, indien:

- a. in overeenstemming met de voor deze gronden geldende bestemming(en) wordt gebouwd;
- b. de belangen van het wegverkeer niet onevenredig worden benadeeld, en
- c. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan is afgeweken, via een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

28.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- c. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet in negatieve zin onevenredig worden beïnvloed;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening;

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingsgrenzen op perceelsniveau wijzigen, voor zover:

- a. de afwijking van geringe aard is, en
- b. de afwijking noodzakelijk is in verband met de terreingesteldheid ter plaatse.

Artikel 30 Overige regels

30.1 Rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

- a. Voor zover dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt bij strijdigheid tussen de desbetreffende regels de volgende rangorde:

Dubbelbestemming of gebiedsaanduiding	Plaats in rangorde
vrijwaringszone - spoor	1
Waarde - Archeologie	2
Waterstaat - Waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie	3

- b. Ten aanzien van de dubbelbestemming Archeologie: indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het gehele bouwperceel.

30.2 Andere wettelijke bepalingen

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. 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.

31.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., 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.
- d. Het bepaalde onder a. 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 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Cityplan Heerlen'.