

Regels

bestemmingsplan “Benzenrade 32”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2022-10-19

Plan identificatie: NL.IMRO.0917.BP030801W000002-0401

Auteur: tbergs_arvalis

hoofdstuk 1 Inleidende regels	10
Artikel 1 Begrippen	10
1.1 plan	10
1.2 bestemmingsplan	10
1.3 aan huis gebonden beroep.....	10
1.4 aanbouw	10
1.5 aanduiding	10
1.6 aanduidingsgrens.....	10
1.7 agrarisch gebruik	10
1.8 bebouwing	11
1.9 bebouwingspercentage	11
1.10 bedrijfswoning/dienstwoning	11
1.11 begane grond.....	11
1.12 bestaande situatie	11
1.13 bestemmingsgrens	11
1.14 bestemmingsvlak.....	11
1.15 bijgebouw	11
1.16 bouwen.....	12
1.17 bouwlaag	12
1.18 bouwperceel.....	12
1.19 bouwvlak	12
1.20 bouwwerk.....	12
1.21 bouwwerk geen gebouw zijnde	12
1.22 cultuurhistorische waarde.....	12
1.23 dagrecreatie	12
1.24 dak	13

1.25 erf- of perceelsafscheiding	13
1.26 erker	13
1.27 functieaanduiding.....	13
1.28 gebouw	13
1.29 hoofdgebouw	13
1.30 huishouden	13
1.31 kap	13
1.32 landschappelijke waarde	13
1.33 nok	14
1.34 nutsvoorziening	14
1.35 omgevingsvergunning	14
1.36 ondergrondse bouwlaag.....	14
1.37 overig bouwwerk.....	14
1.38 paardenbak.....	14
1.39 plaatsgebonden risico	14
1.40 prostitutie.....	14
1.41 seksinrichting.....	15
1.42 splitsen van een woning	15
1.43 staat van bedrijfsactiviteiten	15
1.44 straatprostitutie	15
1.45 twee-aaneen-woning	15
1.46 vloeroppervlakte	15
1.47 voorgevel	15
1.48 voorgevellijn	15
1.49 voorgevelrooilijn.....	16
1.50 weg	16
1.51 wonen.....	16

1.52 woning	16
Artikel 2 Wijze van meten	16
2.1 de dakhelling	16
2.2 de goothoogte van een bouwwerk	16
2.3 de inhoud van een bouwwerk	17
2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk	17
2.5 de oppervlakte van een bouwwerk	17
2.6 de hoogte van een windturbine	17
2.7 ondergeschikte bouwdelen	17
2.8 peil	17
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch met waarden	18
3.1 Bestemmingsomschrijving	18
3.1.1 Doeleinden	18
3.1.2 Inrichting	18
3.2 Bouwregels	18
3.2.1 Gebouwen	18
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	18
3.3 Afwijken van de bouwregels	19
3.3.1 Schuilgelegenheid voor dieren	19
3.3.2 Schuilgelegenheid ten behoeve van recreatie	19
3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19
3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning	19
3.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	20
3.4.3 Uitzonderingen op het verbod	20
3.5 Wijzigingsbevoegdheid	20

3.5.1 Wijziging in Natuur	20
Artikel 4 Tuin	20
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	20
4.1.1 Doeleinden	20
4.1.2 Inrichting.....	21
4.2 Bouwregels	21
4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	21
4.3 Specifieke gebruiksregels	21
Artikel 5 Wonen.....	21
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	21
5.1.1 Doeleinden	21
5.1.2 Inrichting.....	21
5.2 Bouwregels	22
5.2.1 Bebouwingsoppervlakte.....	22
5.2.2 Woningen	22
5.2.3 Aanbouwen	22
5.2.4 Bijgebouwen.....	23
5.2.5 Erkers.....	23
5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	23
5.3 Afwijken van de bouwregels	23
5.3.1 Afwijkingsbevoegdheden	23
5.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen	23
5.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel.....	24
5.4 Specifieke gebruiksregels	24
5.4.1 Aan huis gebonden beroep	24
5.4.2 Gebruik bijgebouw	24
5.4.3 Parkeren	25

5.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	25
5.5.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.....	25
5.5.2 Horeca	25
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde).....	26
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	26
6.2 Bouwregels	26
6.2.1 Bouwverbod	26
6.2.2 Uitzonderingen op verbod	26
6.3 Afwijken van de bouwregels	26
6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid	26
6.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen	26
6.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning.....	27
6.3.4 Toevalsvondsten.....	27
6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	27
6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning	27
6.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	27
6.4.3 Uitzonderingen op verbod	28
6.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning.....	28
6.4.5 Toevalsvondsten.....	28
6.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	28
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde).....	29
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	29
7.2 Bouwregels	29
7.2.1 Bouwverbod	29
7.2.2 Uitzonderingen op verbod	29
7.3 Afwijken van de bouwregels	29

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid	29
7.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen	29
7.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning.....	30
7.3.4 Toevalsvondsten.....	30
7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	30
7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning	30
7.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	30
7.4.3 Uitzonderingen op verbod	31
7.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning.....	31
7.4.5 Toevalsvondsten.....	31
7.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	31
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	32
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	32
8.1.1 Doeleinden	32
8.1.2 Inrichting.....	32
8.2 Bouwregels	32
8.2.1 Gebouwen	32
8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	32
8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	32
8.3.1 Uitvoeringsverbod bebouwde gronden	33
8.3.2 Uitvoeringsverbod onbebouwde gronden	33
8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	33
8.3.4 Uitzonderingen op verboden	33
8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.....	33
8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning	33
8.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning	34

hoofdstuk 3 Algemene regels.....	35
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	35
Artikel 10 Algemene bouwregels	35
10.1 Nutsvoorzieningen	35
10.2 Splitsen van woningen.....	35
10.3 Ondergronds bouwen.....	35
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	35
11.1 Verboden gebruik.....	35
11.2 Parkeren en laden en lossen	36
11.2.1 Parkeren van auto's.....	36
11.2.2 Fietsstalingsgelegenheid bij of in gebouwen	36
11.2.3 Laden en lossen	37
11.2.4 Afwijkingsbevoegdheid	37
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	37
12.1 Afwijkingsregels.....	37
12.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen	37
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	37
13.1 Bestemmingsgrenzen	37
Artikel 14 Overige regels	38
14.1 Rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	38
14.2 Andere wettelijke bepalingen	38
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	39
Artikel 15 Overangsrecht.....	39
15.1 Overangsrecht bouwwerken	39
15.2 Overangsrecht gebruik	39
Artikel 16 Slotregel	39

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Benzenrade 32 met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030801W000002-0401 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 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 agrarisch gebruik

Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van recreatief medegebruik van de onbebouwde gronden;

1.8 bebouwing

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 begane grond

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bouwwerk geen gebouw zijnde

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

1.22 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;

1.23 dagrecreatie

recreatieve activiteiten die plaats vinden buiten de woning zonder dat daar een overnachting elders/buiten de woning mee gepaard gaat;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 erf- of perceelsafscheiding

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

1.26 erker

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

1.27 functieaanduiding

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

1.28 gebouw

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

1.29 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.

1.30 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 geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder;

1.31 kap

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

1.32 landschappelijke waarde

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.33 nok

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken;

1.34 nutsvoorziening

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

1.35 omgevingsvergunning

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

1.36 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;

1.37 overig bouwwerk

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

1.38 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zand of grindbed, schorsbedekking of ander (constructief) materiaal ter versteviging van de ondergrond en al dan niet voorzien van een omheining, voor hobbymatig gebruik;

1.39 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;

1.40 prostitutie

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst met bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen als bijlage 2 van deze planregels;

1.44 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;

1.45 twee-aaneen-woning

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

1.46 vloeroppervlakte

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

1.47 voorgevel

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

1.48 voorgevellijn

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

1.49 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.

1.50 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;

1.51 wonen

het in een woning gehuisvest zijn;

1.52 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel 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, 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.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, en
- c. extensief recreatief medegebruik;

en daarnaast geldt dat:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' een paardenbak is toegestaan.

3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Als bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend erfafscheidingen/omheiningen en voederruiven toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van erfafscheidingen/omheiningen maximaal 1,50 meter bedraagt;
- b. erfafscheidingen/omheiningen uitsluitend in de vorm van draaderafscheidingen/draadomheiningen worden gerealiseerd;
- c. de hoogte van voederruiven maximaal 2,50 meter bedraagt
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak' een paardenbak is toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheid voor dieren

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren met bijbehorende voederopslag, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van het perceel minimaal 2500 m² bedraagt;
- b. de schuilgelegenheid uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden bestaat;
- c. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,50 meter bedraagt;
- e. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;
- f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Schuilgelegenheid ten behoeve van recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor recreanten, onder de voorwaarden dat:

- a. de schuilgelegenheid uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden bestaat;
- b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,50 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 16 m² bedraagt;
- e. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

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

3.4.1 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 of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 50 m²;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;

- f. het vellen of rooien van houtgewas en/of houtopstand of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas en/of houtopstand tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en/of het aanwezige houtgewas;
- g. het verrichten van exploratie - of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
- h. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

3.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden genoemd in [artikel 3 lid 4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in [artikel 3 lid 4.1](#) bepaalde is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. 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 vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
- e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging in Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden te wijzigen in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

- deze wijziging leidt tot een versterking van de natuurwaarden binnen het gebied;
- er geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van het gebied plaatsvindt;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

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

- a. tuinen;
- b. erkers.

4.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

4.2.1 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. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter;
- c. carports of overkappingen zijn niet toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren binnen deze bestemming is niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

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

- a. wonen;
- b. tuinen.

5.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. 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 regels.

5.2.1 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 van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' het op de plankaart aangegeven maximum van het bouwperceel worden bebouwd.

5.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende eisen:

- woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen binnen het bouwwlak uitsluitend halfvrijstaande woningen worden gebouwd,
- de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 7,00 meter respectievelijk maximaal 12,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- het maximale bebouwingspercentage van het bouwwlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#);
- Per bouwwlak 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.

5.2.3 Aanbouwen

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

- aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#).

5.2.4 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;
- d. oppervlakte, met inachtneming van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#).

5.2.5 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
 1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens 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.

5.2.6 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 [artikel 5 lid 2.1](#) in acht te worden genomen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 5 lid 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.

5.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 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. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- 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';
- 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.

5.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 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. 12,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- 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';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 - a. maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - 0. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. de sociale veiligheid;
 - 3. de milieusituatie, en
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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.

5.4.2 Gebruik bijgebouw

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

5.4.3 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel is niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 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 betreft het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit betreft 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;
- c. uitsluitend zelfstandigen zonder personeel en zonder stagiaires zijn toegestaan;
- d. de bedrijfsactiviteit valt onder een van de in bijlage II opgenomen, of daarmee gelijk te stellen, beroepen;
- e. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in het bijgebouw uitvoert tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- f. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden, hetgeen betekent dat in totaal maximaal 30% van het grondvloeroppervlak (footprint) van het hoofdgebouw inclusief de legale aan- en bijgebouwen, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- g. dat - daar waar dit aan de orde is - niet meer dan 1 behandelruimte mag worden gerealiseerd;
- h. detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn en direct verband houden met de uitgeoefende activiteit;
- i. er wordt geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu toegebracht;
- j. er wordt geen gevaar, bijvoorbeeld door de opslag van licht ontvlambare stoffen, aan het woon- en leefmilieu toegebracht ;
- k. voor zover de bedrijfsactiviteit onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, is deze activiteit in beginsel niet toegestaan, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
- l. de bedrijfsactiviteit brengt geen onevenredige hinder toe voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- m. de bedrijfsactiviteit mag niet zodanig verkeersaantrekkend zijn, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- n. aan of bij de woning mogen geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst.

5.5.2 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 1](#) ten behoeve van het exploiteren van een horecagelegenheid ten behoeve van recreatieve doeleinden, onder de voorwaarden dat:

- a. horeca van maximaal categorie 3 wordt gerealiseerd;
- b. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;

- c. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- d. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeers-/parkeeroverlast leiden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

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

6.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [artikel 6 lid 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [artikel 6 lid 2.1](#) ten behoeve van grotere bodemingrepen.

6.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 6 lid 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.

6.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [artikel 6 lid 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.

6.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [artikel 6 lid 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.

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

6.4.1 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.

6.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 6 lid 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. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [artikel 6 lid 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.

6.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [artikel 6 lid 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.

6.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [artikel 6 lid 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.

6.5 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 7 Waarde - Archeologie 4 (middelhogewaarde)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4 \(middelhogewaarde\)](#)' 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwverbod

Op de voor '[Waarde - Archeologie 4 \(middelhogewaarde\)](#)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

7.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [artikel 7 lid 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [artikel 7 lid 2.1](#) ten behoeve van grotere bodemingrepen.

7.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 7 lid 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.

7.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [artikel 7 lid 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.

7.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [artikel 7 lid 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.

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

7.4.1 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.

7.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 7 lid 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. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

7.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [artikel 7 lid 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.

7.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [artikel 7 lid 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.

7.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel [artikel 7 lid 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.

7.5 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 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 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.

8.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn bijbehorende voorzieningen toegelaten.

8.2 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.

8.2.1 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 het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gebied.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het gebied.

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

8.3.1 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 verven in een andere kleur van de gevels, ramen, deuren, luiken, dakbedekking, goten en/of sieronderdelen;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van pleisterwerk aan de gevels;
- 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.

8.3.2 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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. het wijzigen of aanleggen van bestrating van parkeergelegenheden, pleinen, straten, voet- en/of toegangspaden.

8.3.3 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 het gebied.

8.3.4 Uitzonderingen op verboden

De verboden als bedoeld in [artikel 8 lid 3.1](#) en [artikel 8 lid 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.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

8.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. het slopen wordt uitgevoerd voor of voorafgaat aan het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 8 lid 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 ontheffing mogen worden uitgevoerd.

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 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.

10.2 Splitsen van woningen

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

10.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht waar volgens de ter plaatse geldende bestemming bovengrondse gebouwen zijn 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;
- c. ondergrondse gebouwen dienen ondergeschikt aan de hoofdfunctie te zijn, met dien verstande dat geen uitbreiding van de toegestane verkoopvloeroppervlakte of bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 risicovolle inrichtingen, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- h. een gebruik van gronden voor een supermarkt, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
- i. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
- j. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
- k. een gebruik van bouwwerken als seksinrichtingen;
- l. een gebruik van bouwwerken als sekswinkels.

11.2 Parkeren en laden en lossen

11.2.1 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, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, 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.

11.2.2 Fietsstalingsgelegenheid 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 te worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- 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 1 van de regels 'Overzicht fietsparkeerkencijfers'; én
 - 2. de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan het 'Normstellend document enkellaags fietsparkeren' en/of het 'Normstellend document meerlaags fietsparkeren' van de Stichting FietsParKeur.

11.2.3 Laden en lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient, indien het gebruik van een gebouw aanleiding geeft tot een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate te zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.2.4 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 2.1](#), [artikel 11 lid 2.2](#) of [artikel 11 lid 2.3](#) voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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%.

12.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 12 lid 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 14 Overige regels

14.1 Rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

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
Waarde - Archeologie	1
Waarde - Cultuurhistorie	2

14.2 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 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Benzenrade 32'.