

Heerlen-West

Identificatienummer:	NL.IMRO.0917.BP030400W000003-0401
Voorontwerp:	15-06-2021
Ontwerp:	05-07-2022
Vaststelling:	

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidenderegels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch	18
Artikel 4 Bedrijf	20
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	22
Artikel 6 Detailhandel	23
Artikel 7 Dienstverlening	24
Artikel 8 Gemengd	25
Artikel 9 Groen	27
Artikel 10 Horeca	28
Artikel 11 Maatschappelijk	30
Artikel 12 Natuur	31
Artikel 13 Recreatie	34
Artikel 14 Sport	36
Artikel 15 Tuin	37
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied	39
Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer	40
Artikel 18 Water	41
Artikel 19 Wonen	43
Artikel 20 Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)	48
Artikel 21 Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)	51
Artikel 22 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)	54
Artikel 23 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)	57
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	67
Artikel 29 Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 30 Overige regels	69
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	70
Artikel 31 Overgangsrecht	70
Artikel 32 Slotregel	71

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heerlen-West met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030400W0000003-0401 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 aaneengebouwdewoning

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

1.9 agrarischbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.10 agrarischbouwvlak

een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf;

1.11 agrarischgebied

een gebied bedoeld voor agrarisch gebruik en het behoud of herstel van de aldaar voorkomende dan wel de ontwikkeling van natuurlijke of landschappelijke waarden inclusief ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende percelen, alsmede voor extensief recreatief medegebruik;

1.12 agrarischgebruik

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;

1.13 agrarischverwant bedrijf

bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn (loon)werkbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen;

1.14 ambachtelijkebedrijvigheid

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

1.15 bebouwing

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.20 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.21 begane grond

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.22 begane grondvloer

een bouwlaag die ter hoogte van het maaiveld ligt;

1.23 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;

1.24 bergbezinkbassin

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

1.25 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;

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.28 bevi

besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dit gold ten tijde van de vaststelling van het plan;

1.29 bijbehorendbouwwerk

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;

1.30 bijgebouw

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.34 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 gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.35 bouwperceel

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

1.36 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak

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

1.38 bouwwerk

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

1.39 bouwwerk geen gebouw zijnde

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

1.40 bovenwoning

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

1.41 bruto-vloeroppervlak

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;

1.42 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;

1.43 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.44 consumentverzorgendberoep

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, wanneer 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;

1.45 cultuurhistorischewaarde

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;

1.46 dagrecreatie

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

1.47 dagrecreatie- extensief

dagrecreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Bijvoorbeeld wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, vaarsporten en natuurobservatie. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig en het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte eenheid) is beperkt. Hieronder worden tevens begrepen lig- en speelweiden, volkstuinten en duivensport;

1.48 dagrecreatie- intensief

dagrecreatie met veel dynamiek die aanzienlijke druk uitoefenen op de omgeving, zoals (pop)concerten, festivals andere evenementen. Het aantal recreanten per tijdseenheid of oppervlakte is hoog;

1.49 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 dienstverlening- commercieel

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

1.53 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;

1.54 dienstverlening- publiek

het verlenen van diensten voortvloeiend uit de overheidstaken;

1.55 ecologischewaarden

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;

1.56 erf- of perceelsafscheiding

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

1.57 erker

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

1.58 extensief recreatief medegebruik

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve medegebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vis- en picknickplaatsen alsmede ten behoeve van ondersteunende voorzieningen zoals uitzicht-, rust- en informatieplaatsen. Hieronder wordt in elk geval niet verstaan gebruik zoals paintball, airsoft, lasergame, survivaltrainingen, boerengolf, een maïsdoolhof en gemotoriseerde sporten;

1.59 functieaanduiding

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

1.60 garagebox

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

1.61 gebouw

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

1.62 geluidszoneringsplichtigènrichting

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

1.63 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;

1.64 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;

1.65 grondgebondenwoning

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;

1.66 halfvrijstaandewoning

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

1.67 hoekperceel

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

1.68 hoofdgebouw

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen valt aan te merken als belangrijkste gebouw op een bouwperceel;

1.69 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 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 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 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 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 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.

1.70 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;

1.71 intensiefrecreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.72 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

1.73 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;

1.74 kamer

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

1.75 kamerverhuur

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

1.76 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

1.77 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;

1.78 kap

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

1.79 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;

1.80 landschapswaarden

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.81 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;

1.82 maatschappelijkevoorzieningen

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

1.83 monument

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

1.84 natuurlijkwaaarde(n)

de aan een gebied toegekende waarde(n), gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.85 nok

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.86 nutsvoorziening

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

1.87 omgevingsvergunning:

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

1.88 Onbenutte solitiarebouwtitel

een ten tijde van het voorbereiden van het onderhavige bestemmingsplan onbenutte en op grond van het - tot - dan geldende bestemmingsplan bestaande mogelijkheid tot de bouw van 1 grondgebonden woning;

1.89 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;

1.90 ondergeschiktefunctie

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

1.91 ondergrondsebouwlaag

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;

1.92 overig bouwwerk

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

1.93 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.94 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.95 plaatsgebondenrisico

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;

1.96 productiegebondendetailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.97 prostitutie

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

1.98 prostitué(e)

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

1.99 prostitutiebedrijf

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

1.100 risicovolleinrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, dan wel;
- 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, dan wel
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare PR10-6 contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens;

1.101 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;

1.102 sekswinkel

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

1.103 shishabar

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

1.104 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;

1.105 sportvoorzieningen

inrichting of bebouwing van een terrein ten behoeve van sportbeoefening;

1.106 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.107 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;

1.108 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;

1.109 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);

1.110 twee-aaneen-woning

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

1.111 veranda

een aan de woning gebouwde open overkapping op maaiveldniveau;

1.112 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;

1.113 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.114 verkoopvloeroppervlakte

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

1.115 vloeroppervlakte

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

1.116 voorgevel

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

1.117 voorgevellijn

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

1.118 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.

1.119 vrijstaande woning

één grondgebonden woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.120 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.121 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.122 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.;

1.123 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;

1.124 wonen

het in een woning gehuisvest zijn;

1.125 woning

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

1.126 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.127 Wro

Wet ruimtelijke ordening.

1.128 zorginstelling

een bijzondere woonvorm waar hulpbehoevenden beschermd kunnen wonen.

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 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt;

2.8 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 meter mag worden overschreden;

2.9 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 Altaar Dries, de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang aan De Lirp.
- d. voor de woningen Mergelsweg 170-198 en De Thun 172-19, de hoogte van de bovenkant dorpel ter plaatse van de bestaande hoofdtoegang.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- en:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' tevens bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van aanwezige landschapswaarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren', uitsluitend parkeren ten behoeve van de aangrenzende bestemming "Gemengd" is toegestaan.

3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. verhardingen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. 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 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 maximaal 2,00 meter bedraagt en antennes, windmolens en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

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 3.2 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 Schuilgelegenheden behoeve van recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 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.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven;

en daarnaast geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn, met inachtneming van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend bedrijven van categorie 2 of lager toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', in aanvulling op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd lpg is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens 1 bedrijfswoning is toegestaan.

4.1.2 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.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,00 meter respectievelijk maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende eisen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in de vorm van maximaal één bedrijfswoning;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,00 meter respectievelijk maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- d. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande de maximaal te bebouwen gronden in artikel 4.2.1 onder c in acht te worden genomen.

4.2.3 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is met inachtneming van de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een overkapping toegestaan;
 - c. voor wat betreft de te bebouwen oppervlakte dient het bepaalde aangaande de maximaal te bebouwen gronden in artikel 4.2.1 onder c in acht te worden genomen.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.1.1 Doeleinden ten behoeve van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten.

4.3.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 4.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond, en
- b. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

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

5.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), 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 het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt 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 5.2.1 onder c in acht te worden genomen.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- en daarnaast geldt dat:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tevens een supermarkt 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. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. 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 regels.

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

6.2.2 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 dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 6.2.1 onder c in acht te worden genomen.

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Doeleinden

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening.

7.1.2 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.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), 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.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- 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;

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt 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 dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 7.2.1 onder c in acht te worden genomen.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen in de vorm van woningen, met dien verstande dat niet meer woningen opgericht mogen worden dan het aantal legale woningen dat bestaat, of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, tenzij blijkt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is weergegeven;

en:

- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel is toegestaan;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' horeca categorie 3 en lager is toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca categorie 2 en lager is toegestaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras ten behoeve van de toegelaten horecafunctie is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoor is toegestaan.

8.1.2 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.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor 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 dient het bepaalde aangaande maximaal te bebouwen gronden in artikel 8.2.1 onder c in acht te worden genomen.

8.3 Specifiekegebruiksregels

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, wordt tenminste verstaan:

- a. wanneer het bruto vloeroppervlakte per kantoorvestiging meer dan 150 m² bedraagt;
- b. wanneer het bruto vloeroppervlakte per horecavestiging meer dan 150 m² bedraagt.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorzieningen.

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. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 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 regels.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte van antennes, windmolens en lichtmasten bedraagt maximaal 12,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Doeleinden

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 4 en lager, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- b. horeca van categorie 2 en lager, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens 1 woning op de verdieping is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', binnen het bouwvlak van het gebouwencomplex tevens 1 bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat de totale inhoud van de bedrijfswoning minimaal 150 m³ en maximaal 500 m³ bedraagt.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie bowling' tevens bowling is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatie recreatieve groepsaccommodatie' tevens een recreatieve groepsaccommodatie voor maximaal 30 personen is toegestaan.

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 binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak.

10.2.2 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.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

10.3.1 Wijziging in andere vorm van horeca

Burgemeester en wethouders kunnen de geldende vorm van horeca, zoals bedoeld in lid 10.1.1, wijzigen in een andere vorm van horeca, betreffende horeca 1, horeca 2, horeca 3, horeca 4 en/of horeca 5, mits:

- a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid, is aangetoond;
- b. de stedenbouwkundige inpasbaarheid, voor zover relevant, is aangetoond;
- c. de nieuwe vorm van horeca past binnen de aard van (het gebruik van) de omgeving;
- d. de wijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

en:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' uitsluitend een zorginstelling is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – maatschappelijk', uitsluitend dienstverlening-maatschappelijke is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' uitsluitend een kinderdagverblijf is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'scouting' uitsluitend scouting is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'religie' uitsluitend een kerk met begraafplaats zijn toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' uitsluitend een onderwijsinstelling is toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fietsenstalling' uitsluitend een fietsenstalling 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. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 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 regels.

11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

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

11.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding (sport) zijn ballenvangers van maximaal 5,00 meter toegestaan.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' een bergbezinkbassin is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bakhuis' een bakhuis is toegestaan.

12.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen, in de vorm van bergbezinkbassins en een bakhuis;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen, zoals wegen en paden;
- d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen, met uitzondering van bergbezinkbassins en een bakhuis, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende regels.

12.2.1 Bergbezinkbassin

- a. een bergbezinkbassin is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0 meter; tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is aangegeven;
- c. de verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 3,5 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'verticale bouwdiepte' een andere verticale bouwdiepte is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het aanduidingsvlak.

12.2.2 Bakhuis

- a. een bakhuis met bijbehorende overkapping en opslagruimte is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bakhuis';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het aanduidingsvlak.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend erfafscheidingen/omheiningen en voederruiven zijn 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 en/of draadomheiningen worden gerealiseerd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 ten behoeve van:

- a. een schuil- of schaftgelegenheid voor personen, wier aanwezigheid verband houdt met in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. een voederberging of voederruif voor wild;
- c. een schuilhut ten behoeve van de recreanten;
- d. de aanleg van een waterbuffer en/of bergbezinkbassin.

12.3.2 Voorwaardenschuil-of schaftgelegenheid

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een schuil- of schaftgelegenheid, als bedoeld in 12.3.1 onder a., is toegestaan, mits:

- a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de bouw aantoonbaar noodzakelijk is voor een acceptabele schuil- of schaftgelegenheid in de nabijheid van de werklocatie;
- c. deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- d. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt, en
- e. de hoogte maximaal 3,00 meter bedraagt.

12.3.3 Voorwaardenvoederberging of -ruif

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een voederberging of voederruif, als bedoeld in 12.3.1 onder b., is toegestaan, mits:

- a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. dit bouwwerk aantoonbaar noodzakelijk is voor de instandhouding van het wild;
- c. de inhoud maximaal 3 m³ bedraagt;
- d. de hoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

12.3.4 Voorwaardenschuilhut

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een schuilhut, als bedoeld in 12.3.1 onder c., is toegestaan, mits:

- a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. dit bouwwerk aantoonbaar noodzakelijk is voor het recreatief medegebruik;
- c. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 5,00 meter bedraagt, en
- e. de goothoogte maximaal 3,00 meter bedraagt.

12.3.5 Voorwaardenwaterbuffer of bassin

Een omgevingsvergunning voor de bouw van waterbuffer en/of bergbezinkbassin, als bedoeld in 12.3.1 onder d., is toegestaan, mits:

- a. de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. het bevoegd gezag daarover advies heeft ingewonnen bij de beheerder van het oppervlaktewater.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken:
 1. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 2. voor sport-, wedstrijd- of parkeerterreinen;
 3. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;

4. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
 5. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
 6. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn de uitoefening van handel;
- b. het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of van werkzaamheden ten behoeve van de onder a. omschreven gebruiksdoeleinden.

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

12.5.1 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 of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- 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.

12.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden genoemd in 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 12.1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

12.5.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in 12.5.2 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;
- f. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

Artikel 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleinden

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
 - b. verblijfsrecreatie;
- en:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' uitsluitend een speeltuin is toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartementen' uitsluitend vakantieappartementen zijn toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' uitsluitend volkstuinten zijn toegestaan;

13.1.2 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. speel- en ligweiden en trapvelden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;
- i. bruggen en overige kunstwerken;
- j. uitritten en verhardingen;
- k. wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- l. ontsluitingswegen;
- m. 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 regels.

13.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

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

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor 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.

13.3 Specifiekegebruiksregels

13.3.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo, wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportactiviteiten met uitzondering van gemotoriseerde sporten en sporten met dieren;
 - b. sportvoorzieningen;
- en:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' uitsluitend tennisvelden met bijbehorende voorzieningen en ondergeschikte bijbehorende horeca in de categorie 2 zijn toegestaan.

14.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen, waaronder kantines en kleedruimten;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. 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 regels.

14.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), 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.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers bedraagt maximaal 20,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 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 en windmolens waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 meter bedraagt.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers;

en:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' tevens bestemd voor het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - orangerie' met behoud van de stedenbouwkundige waarden een orangerie is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is een buitenruimte van een kinderdagverblijf toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein ten behoeve van de omliggende functies toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras ten behoeve van de aangrenzende bestemming toegestaan.

15.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen, uitsluitend in de vorm van erkers, met dien verstande dat gebouwen in de vorm van erkers niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. 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 regels.

15.2.1 Gebouwen

Als gebouwen mogen uitsluitend erkers worden gebouwd. 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.

15.2.2 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. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter toegestaan;

- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter toegestaan.

15.3 Specifiekegebruiksregels

Parkeren binnen deze bestemming is, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of een carport, niet toegestaan.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
- en:
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras ten behoeve van de aangrenzende bestemming is toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - pinbox' een pinbox is toegestaan;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' balkons zijn toegestaan.

16.1.2 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. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. kruisende wegen en water;
- j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 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 regels.

16.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bestemmingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,00 meter respectievelijk maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en van schermen maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 meter.

Artikel 17 Verkeer - Wegverkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

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

17.1.2 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. speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. kruisende wegen en water;
- j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. 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 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. situering, binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,00 meter respectievelijk maximaal 4,00 meter tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- c. de verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter per ondergrondse bouwlaag, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verticale bouwdiepte' een andere verticale bouwdiepte is aangegeven.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en van schermen maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 meter.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Doeleinden

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden.

18.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), 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.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eisen:

- a. de 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.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 18.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen, waarbij door het bevoegd gezag vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

18.3.2 Afwijkingsvoorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 18.3.1, kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen;
- en:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', op de begane grond, tevens maatschappelijke, publieke en commerciële dienstverlening zijn toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1' op de begane grond en alle verdiepingen tevens maatschappelijke, publieke en commerciële dienstverlening zijn toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel op de begane grond is toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', tevens de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - glashandel', tevens een glashandel is toegestaan;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf', tevens een kinderdagverblijf is toegestaan;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een parkeergarage is toegestaan;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen', uitsluitend garageboxen zijn toegestaan.

19.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

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

19.2 Bouwregels

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

19.2.1 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

tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' een afwijkende oppervlakte is opgenomen;

- b. In afwijking van het bepaalde onder 19.2.1 onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' maximaal 100% van het bouwperceel worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de

aanduiding 'maximum bebouwingspercentage bouwperceel' een ander percentage is opgenomen.

- c. In afwijking van het bepaalde onder 19.2.1 onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' een maximaal bebouwingspercentage van 100% van de woonbestemming.

19.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' is opgenomen;
- 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 bij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is weergegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend aaneengebouwde, grondgebonden rijwoningen 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' mag binnen het bouwvlak uitsluitend één vrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag binnen het bouwvlak uitsluitend één woonwagen worden gebouwd;
- h. 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;
- i. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 19.2.1.

19.2.3 Aanbouwen

Voor aanbouwen gelden de volgende eisen:

- a. aanbouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw;
- d. het halfvrijstaande dan wel het vrijstaande karakter van de woning mag niet worden aangetast;
- e. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 19.2.1 in acht te worden genomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

19.2.4 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, uitgezonderd indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere hoogte is aangegeven;
- d. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 19.2.1 in acht te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

19.2.5 Garageboxen

Voor garageboxen gelden de volgende eisen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het aanduidingsvlak bedraagt 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven.

19.2.6 Erkers

Voor erkers gelden de volgende eisen:

- a. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
- b. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m mag bedragen, en
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

19.2.7 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;
- c. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 19.2.1 in acht te worden genomen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

19.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.4 Specifieke bouwregels

Voor woningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' gelden de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd solitaire bouwtitel' mag binnen het bouwvlak - uitsluitend - 1 aaneengebouwde, grondgebonden rijwoning worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 'twee-aaneen solitaire bouwtitel' mag binnen het bouwvlak - uitsluitend - 1 halfvrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand solitaire bouwtitel' mag binnen het bouwvlak - uitsluitend - 1 vrijstaande, grondgebonden woning worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 7,00 meter respectievelijk maximaal 12,00, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) 1 solitaire bouwtitel';
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 10,00 meter respectievelijk maximaal 12,00, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) 2 solitaire bouwtitel';
- g. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 19.2.1.

19.5 Afwijken van de bouwregels

19.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 19.2 ten behoeve van:

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

19.5.2 Voorwaardenuitbreidingwoning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 19.5.1, onder a. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. 15 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. aan één zijde minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 2. minimaal 3 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.

19.5.3 Voorwaardensloop en nieuwbouwbinnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 19.5.1, onder b. kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. 15 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - 1. aan één zijde minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 2. minimaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of:
 - 1. maximaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - 2. maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. maximaal 5 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.

19.6 Specifiekegebruiksregels

19.6.1 Solitairebouwtitel

Ten aanzien van het benutten van een solitaire bouwtitel gelden de volgende bepalingen:

- a. de 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' en de daaraan verbonden bebouwingsmogelijkheden vervallen wanneer uiterlijk 5 jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Heerlen-West" geen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend en deze na het doorlopen van de vergunning-procedure reeds is of alsnog kan worden vergund;
- b. de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwvlak solitaire bouwtitel' toe te voegen woningen dienen 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 rechtsopvolgers te voldoen;
- c. de aanvraag om omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een verzoek om de woning aan de regionale woningmarktprogrammering toe te voegen.

19.6.2 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. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

19.6.3 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als woonruimte.

19.6.4 Parkeren

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

19.7 Afwijken van de gebruiksregels

19.7.1 Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1 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 ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. het een zelfstandige zonder personeel en zonder stagiaires 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.

19.7.2 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.6.4 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 niet anders worden gerealiseerd.

Artikel 20 Waarde - Archeologie2 (zeer hoge waarde)

20.1 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.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge 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 100 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 Voorwaardengrotere 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 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 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 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.

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 2 (zeer hoge 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 100 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 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 21 Waarde - Archeologie3 (hoge waarde)

21.1 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.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (hoge 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 250 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 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.

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 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.

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 3 (hoge 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 250 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 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 22 Waarde - Archeologie4 (middelhogewaarde)

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwverbod

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

22.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 22.2.1 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.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

22.3.2 Voorwaardengrotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 22.3.1, 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.

22.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.3.1 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.

22.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 22.3.3, 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.

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

22.4.1 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.

22.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 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.

22.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 22.4.1 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.

22.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.4.1 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.

22.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 22.4.4, 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.

22.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.5.1 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.

22.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.5.1 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.

22.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 22.5.1 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.

22.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.5.1 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.

22.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 22.5.4, 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.

22.6 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 23 Waarde - Archeologie5 (lage waarde)

23.1 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.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwverbod

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

23.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 23.2.1 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.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

23.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 23.3.1, 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.

23.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 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.

23.3.4 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 23.3.3, 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.

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

23.4.1 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.

23.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.1 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.

23.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 23.4.1 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.

23.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.4.1 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.

23.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 23.4.4, 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.

23.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

23.5.1 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.

23.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.5.1 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.

23.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 23.5.1 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.

23.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.5.1 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.

23.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 23.5.4, 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.

23.6 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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 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 regels:

- a. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht waar volgens de ter plaatse geldende bestemming bovengrondse gebouwen zijn toegestaan, tenzij de betreffende bestemming dit uitdrukkelijk toelaat;
- 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 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 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 gronden voor een woonzorgcomplex, indien de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'woonzorgcomplex';
- j. een gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'kamerverhuur';
- k. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
- l. een gebruik van gronden voor airsoft, paintball, lasergame activiteiten, survivaltrainingen en vergelijkbare outdoor-activiteiten, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoor-activiteiten';
- m. 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;
- n. een gebruik van gronden voor evenementen, tenzij de bestemming dit uitdrukkelijk toelaat;
- o. een gebruik van bouwwerken voor een shishabar of coffeeshop, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- p. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
- q. een gebruik van bouwwerken als seksinrichtingen;
- r. 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 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.

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 Overige zone - cultuurwaarden

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

a Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurwaarden' geldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknick plaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
3. 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;
4. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
5. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
6. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

b Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden genoemd in 27.1.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk doen aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

c Uitzonderingen op het verbod

Het in 27.1.1 onder b 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;
- f. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

27.2 vrijwaringszone- straalpad

27.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

27.2.2 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 meter.

27.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2.2, 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.

27.3 vrijwaringszone- weg 1

27.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' dienen de gronden in het kader van de verkeersbelangen van de rijksweg A76 vrij gehouden te worden van bebouwing.

27.3.2 Bouwregels

Binnen een strook van 50 meter, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', vanaf de as van de dichtstbij gelegen rijstrook van de rijksweg en de bijbehorende toe- en afritten, mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het bouwwerken betreft welke verband houden met de bestemming Verkeer - Wegverkeer en/of welke direct verband houden met de aanleg van de rijksweg A76, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

27.4 vrijwaringszone- weg 2

27.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2' dienen de gronden in het kader van de verkeersbelangen van de rijksweg A76 vrij gehouden te worden van bebouwing.

27.4.2 Bouwregels

Binnen een strook van 50 tot 100 meter, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', vanaf de as van de dichtstbij gelegen rijstrook van de rijksweg en de bijbehorende toe- en afritten, mogen slechts bouwwerken worden gebouwd:

- a. welke direct verband houden met de aanleg van de rijksweg A76, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen;
- b. bouwwerken waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan is verleend als bedoeld in 27.4.3.

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 wegverkeer niet onevenredig worden benadeeld, en
- c. voorafgaand aan de vergunningverlening door het bevoegd gezag advies is ingewonnen bij de wegbeheerder.

27.5 vrijwaringszone- weg 3

27.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 3' dienen de gronden in het kader van de verkeersbelangen van de provinciale weg N281 vrij gehouden te worden van bebouwing.

27.5.2 Bouwregels

Binnen een strook van 15 meter, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 3', vanaf de buitenste kantstreep van de weg mogen slechts bouwwerken worden gebouwd indien deze betrekken hebben op een:

- a. tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder a, van het Besluit omgevingsrecht;
- b. bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage II, artikel 1, eerste lid, bij het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Afwijkingsregelsvoor maten, afmetingen en percentages

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 ten aanzien van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en 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
Waarde - Archeologie 2 (zeer hoge waarde)	1
Waarde - Archeologie 3 (hoge waarde)	2
Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)	3
Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)	4
vrijwaringszone - straalpad	5
vrijwaringszone - weg 1	6
vrijwaringszone - weg 2	7
vrijwaringszone - weg 3	8
Overige zone - cultuurwaarden	9

- 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 tervisielegging van het ontwerpplan.

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 Heerlen-West'.

