TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen

Gemeente Voerendaal

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.TAMOPaSchoolstraat-
Versie:	VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	21 mei 2026
Projectnummer:	VPA 2025.09

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Toepassingsbereik 11
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 12
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod 13
Artikel 5 Aanvraagvereisten 14

2 Regels voor functies en activiteiten **15**
Artikel 6 Woongebied 15
Artikel 7 Waarde - Archeologie 19

3 Algemene regels **22**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 9 Algemene bouwregels 22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 11 Omgevingsplanactiviteiten bouwen 23
Artikel 12 Overige regels 23

Bijlage 1 Kaart Archeologie 25

1 Inleidende regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat te Klimmen en is als nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Voerendaal. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22.3 van het omgevingsplan van de gemeente Voerendaal. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.



Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in Bijlage I van het Omgevingsbesluit, Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving en Bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk. Aanvullend gelden de volgende begripsbepalingen voor dit hoofdstuk:

1.1 plan
het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen met identificatienummer NL.IMRO.0986.TAMOPaSchoolstraat-VA01.

1.2 omgevingsplan
het omgevingsplan van de gemeente Voerendaal.

1.3 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden bedrijf
het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten, c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder dient in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten).

1.7 aan huis gebonden beroep
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consumentverzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein, in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie en seksinrichting.

1.8 ambacht(elijk)
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver-/bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.



1.9 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.10 architectonische waarde
de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage
een op de plankaart en/of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 begane grond
een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.15 bestaande bebouwing
bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

1.16 bestaand gebruik
het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat bestaat en is toegestaan (legaal gebruik) op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

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

1.18 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback, met een maximale hoogte van 3,30 meter.

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

1.21 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.



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

1.23 coffeeshop
een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine etenswaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.24 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid/activiteiten
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid/activiteiten, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.25 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat in de loop van de geschiedenis is ontstaan door het gebruik dat de mens van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.26 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen respectievelijk huren of leasen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 erf
al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.28 erf- en terreinafscheiding
de afbakening van een perceel van een ernaast gelegen erf dan wel perceel of van de openbare ruimte.

1.29 escortbedrijf
een natuurlijk persoon, groep van personen en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

1.30 gelijke hoogte
een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 meter (gemeten op het laagste punt).

1.31 gestapelde woning
boven dan wel beneden (en eventueel ook naast) elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.32 gevellijn
een als zodanig op de plankaart aangegeven gevellijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de voorgevel moet zijn gekeerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders is bepaald in deze regels.

1.33 growshop
winkel waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in kweekbenodigdheden (zoals meststoffen, bestrijdingsmiddelen, plantenvoeding, potgrond, lampen, ventilatiesystemen en waterpompen) bedoeld voor het kweken van verdovende middelen

dan wel soortgelijke planten.

1.34 headshop
winkel waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in artikelen en attributen die samenhangen met het consumeren van verdovende middelen, zoals pijpjes en vloeitjes.

1.35 hoofdgebouw
gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkst is.

1.36 huishouden
persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (niet zijnde kamerverhuur), die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

1.37 kampeermiddel

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 5.1, tweede lid, onder a. van de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.38 maaiveld
bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.39 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.40 maatwerkvoorschriften
maatwerkregels als bedoeld in artikel 4.5 van de Omgevingswet.

1.41 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.42 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het maaiveld is gelegen.



1.43 ondergronds bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen.

1.44 onderkomens
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.45 openbare nutsvoorziening
een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.46 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.47 permanente bewoning
bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan.

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

1.49 ruimtelijke kwaliteit
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

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

1.51 smart-producten
verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.52 smartshop
een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.53 stedenbouwkundig beeld
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.54 straatmeubilair
de op of bij de weg dan wel openbare ruimte behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, abri's en andere hiermee gelijk te stellen



bouwwerken.

1.55 verdieping
een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.56 voorgevel
gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

1.58 weg
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.59 wonen
activiteit inhoudende de bewoning van een woning.

1.60 woning/wooneenheid
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.61 zolder
ruimte(n) in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



Artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Verhouding met regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, i, j, k, l of m van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, als bedoeld in het derde lid.

2.2 Verhouding met regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.7.3 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, als bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met de regels in dit hoofdstuk.

2.3 Geometrische afbakening TAM-omgevingsplan

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Schoolstraat te Klimmen, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0986.TAMOPaSchoolstraat-VA01, zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op de meet- en rekenbepalingen als bedoeld in artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn de volgende meet- en rekenbepalingen van overeenkomstige toepassing op het meten van waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het eerste tot en met het tiende lid.

3.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

3.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de bebouwde oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3.3 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

3.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3.5 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.6 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 peil

a. voor gebouwen 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 aansluitend afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang.

3.10 ondergeschikte bouwdelen
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 meter.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

a. het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten;
b. onder strijdig gebruik als bedoeld onder a. wordt in ieder geval verstaan:
    1. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
    2. een coffeeshop, een smartshop, een headshop, een growshop of soortgelijk bedrijf;
    3. alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken of verhandelen van soft- en harddrugs.



Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten als bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 6 Woongebied

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Woongebied'.

6.2 Functieomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor de volgende functies en activiteiten:

a. wonen in woningen;
b. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);

met daaraan ondergeschikt:

c. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in subsubparagraaf 6.5.2;
d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;

6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

6.3.1 Algemeen
Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
    3. het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. de daarbij behorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
c. bebouwing, welke hetzij bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning en die afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt geacht te voldoen aan de regels van dit plan.

6.3.2 Hoofdgebouwen
Ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevellijn;



b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
c. de inhoud van bestaande hoofdgebouwen mag met maximaal 20% worden uitgebreid, mits de afstand tussen de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 20,00 meter bedraagt, de inhoud van een grondgebonden woning maximaal 1.000 m³ bedraagt. de inhoud van een gestapelde woning maximaal 600 m³ bedraagt en nooit meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2,00 meter.

6.3.3 Bijbehorende bouwwerken
Ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. per grondgebonden woning en per gebouw met gestapelde woningen mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tezamen niet meer dan 75 m² bedragen, waarbij inpandige bergingen niet worden meegerekend en waarbij maximaal 40% van het bijbehorende erf mag worden bebouwd;
b. per grondgebonden woning mogen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van 45 m²;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,00 meter bedragen;
d. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mag minimaal 3,00 meter en maximaal 50,00 meter bedragen;
e. bij een vrijstaande eengezinswoning mogen slechts aan één zijkant van het hoofdgebouw aangebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

6.3.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die vóór de gevellijn zijn gesitueerd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de openbare verlichting mag niet meer dan 8,00 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

6.4 Maatwerkvoorschriften

a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
    1. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
    2. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
    3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
    4. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
b. de onder sub a. genoemde maatwerkvoorschriften mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:
    1. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
    2. de verkeerssituatie;
    3. de milieusituatie;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik
Onder het gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen krachtens subsubparagraaf 6.5.2 ;
c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
e. woningsplitsing.

6.5.2 Aan huis verbonden beroepen
Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m² mag als zodanig worden gebruikt;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert is tevens bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, conform het bepaalde in artikel 12 lid 1 ;
g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

6.5.3 Huisvesting ten behoeve van mantelzorg
In de woning en eventuele aanbouwen is huisvesting ten behoeve van mantelzorg toegestaan, mits:

a. dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
b. er een inpandige verbinding is tussen de hoofdwoning en het gedeelte dat voor mantelzorg wordt benut;
c. zodra de noodzaak is komen te vervallen, de mantelzorg wordt beëindigd.

6.6 Vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteiten gebruik

6.6.1 Aan huis gebonden bedrijf
Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

a. maximale 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken - tot een maximum van 60 m² - als zodanig wordt gebruikt;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
c. degene die de activiteiten uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;



e. het gebruik geen (ernstige of evenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie 2 van de VNG-handleiding Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) worden uitgeoefend;
g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein conform het bepaalde in artikel 12 lid 1;
i. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.



Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;
c. zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie', die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.

7.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwen

7.3.1 Bouwverbod
Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

a. vervanging, nieuwbouw of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

7.3.2 Uitzondering
Het verbod in subsubparagraaf 7.3.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie', die is opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn;
b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
c. in een gebied met een hoogte archeologische verwachtingswaarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.



7.4 Aanwijzing vergunningplicht - omgevingsplanactiviteit bouwwerken

7.4.1 Het bouwen van bouwwerken
Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van subsubparagraaf 7.3.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden;
c. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

7.4.2 Voorschriften aan omgevingsvergunning
In de situatie als bedoeld in subsubparagraaf 7.4.1 sub c kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek, waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien het bepaalde onder c. van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

7.5.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen
Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

7.5.2 Uitzonderingen
Het in subsubparagraaf 7.5.1 bepaalde is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;
c. die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;



d. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie', die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
    1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn;
    2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
    3. in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

7.5.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in subsubparagraaf 7.5.1 ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorschriften verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek, waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien het bepaalde onder c. van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.



3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplanen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4,00 meter hoger zijn dan de maximaal toegestane goothoogte van het betreffende gebouw.

9.2 Dakhelling

a. De dakhelling van een hoofdgebouw moet minimaal 15° bedragen;
b. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning om af te wijken van het bepaalde onder sub a., ten behoeve van het afdekken van een hoofdgebouw met een dak met een andere dakhelling, indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

9.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengrondse gebouwen zijn toegestaan;
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, headshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de functie;
e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de toegestane functie gerichte gebruik van de gronden.



Artikel 11 Omgevingsplanactiviteiten bouwen

11.1 10% -regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud, etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt indien reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

11.2 Meetverschillen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen, indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

11.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de overige functies, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruizen en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte per bouwwerk maximaal 15 m² mag bedragen;
b. de bouwhoogte maximaal 3,30 meter mag bedragen.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

Burgemeester en wethouders toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

a. in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan de parkeernormen conform de brochure 'Parkeerkencijfers 2024', publicatie 744 van het CROW, of diens rechtsopvolger. Hierbij zijn de parkeernormen van toepassing zoals die gelden ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
d. de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld onder a., b. en c., dienen in stand te worden gehouden.



12.2 Omgevingsplanactiviteit parkeren

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen:

a. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit, en;
b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Bijlage 1 Kaart Archeologie