

Inhoud

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 4 Groen</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 5 Verkeer</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 6 Woongebied</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 7 Waarde - Archeologie 1</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 8 Leiding - Gas</u>	<u>24</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 9 Anti-dubbelregel</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 10 Algemene bouwregels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 11 Algemene gebruiksregels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 12 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 13 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 14 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 15 Algemene procedureregels</u>	<u>28</u>
<u>Artikel 16 Overige regels</u>	<u>29</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 17 Overgangsrecht</u>	<u>31</u>
<u>Artikel 18 Slotregel</u>	<u>31</u>

Bijlagen:

Bijlage 1: Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels en bij wijziging

Bijlage 2: Archeologische beleidskaart

Bijlage 3: Parkeerkencijfers

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 't Veldje, Voerendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPVELDJE-ON01 van de gemeente Voerendaal.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwde woning:

Een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

1.7 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).

1.8 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

consument verzorgende 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.

1.9 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- of 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.

1.10 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.

1.11 Architectonische waarde:

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

1.12 Bebouwing:

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

1.13 Bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 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.

1.15 Begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.16 Bestaand:

legaal bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 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 3,50 m.

1.24 Bouwperceel:

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

1.25 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak:

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

1.27 Bouwwerk:

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

1.28 Burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal, alsmede elk ander bevoegd gezag ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.29 Coffeeshop:

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

1.30 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.

1.31 Detailhandel

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

1.32 Detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen:

het verkopen van producten, die door het toegelaten bedrijf worden vervaardigd, bewerkt en/of hersteld.

1.33 Dienstverlening:

het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek, zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.34 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.

1.35 Evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.36 Gebouw:

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

1.37 Gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.38 Gevellijn:

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

1.39 Hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.40 Hoofdverblijf:

het binnen een periode van een jaar, al dan niet in een aaneengesloten periode, langer dan 6 maanden bewonen (van een daartoe bestemd gebouw);

1.41 Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, uitgezonderd discotheken en danscafés.

1.42 Landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.43 Maatschappelijk:

doeleinden ten behoeve van onderwijs (waaronder ook begrepen onderwijs ten behoeve van hobbymatige activiteiten zoals bijvoorbeeld een kookstudio), openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccomodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

1.44 Maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.45 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.

1.46 Mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.47 Monumenten:

onroerende zaken die deel uitmaakt van cultureel erfgoed;

1.48 Onderbouw:

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

1.49 Openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.50 Openbare nutsvoorziening:

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

1.51 Overkapping:

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

1.52 Peil:

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.53 Permanente bewoning:

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

1.54 Relatie:

een koppelteken tussen twee vlakken.

1.55 Risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.56 Ruimtelijke kwaliteit:

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

1.57 Schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.58 Seksinrichting:

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

1.59 Shotstay:

het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal drie maanden).

1.60 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.

1.61 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.

1.62 Verdieping:

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

1.63 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.

1.64 Voorgevelrooilijn

de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwperceel.

1.65 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.

1.66 Weg:

een voor het openbaar 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 parkeervoorzieningen.

1.67 Woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.68 Woningsplitsing:

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

1.69 Woon/zorgcomplex:

tehuis waar ouderen, lichamelijk gehandicapten en/of geestelijk gehandicapten min of meer zelfstandig kunnen wonen en indien nodig hulp of verzorging kunnen krijgen.

1.70 Zolder:

ruimte 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 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

De kortste afstand tussen enig punt van het op het bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw en de zijdelingse grenzen van dat bouwperceel.

2.2 Het bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat met bebouwing mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 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.

2.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en traptreden voor de (hoofd)toegang buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. groenvoorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;

b. de daar bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Regels met betrekking tot gebouwen:

a. Gebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;

b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';

c. De dakhelling van een gebouw moet minimaal 15° bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen;

b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 10,00 meter bedragen.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;

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.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van andere dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

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

- a. voor Wgh-inrichtingen;
- b. woondoeleinden;
- c. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- d. detailhandel;
- e. recreatieve doeleinden;
- f. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

1. verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden;
2. nutsvoorzieningen;
3. parkeervoorzieningen;
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 8,00 m mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' een andere maximum bouwhoogte is aangegeven.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. verbetering van de gebiedskwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, waarbij wegen zijn uitgevoerd in ten hoogste 2 rijstroken;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. religieuze voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. faunaschermen en -tunnels;

met dien verstande dat:

- i. de aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' enkel bestemd zijn voor langzaam verkeer.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en religieuze doeleinden, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,30 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte maximaal 25 m² per nutsvoorziening of religieuze voorziening mag bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van afvalinzameling;
- e. in de vorm van kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten en religieuze uitingen;
- g. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water,

met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing.

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de verkeerssituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5.2;
2. tuinen en erven;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
4. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
5. nutsvoorzieningen;

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 2. het totaal aantal woningen binnen de gronden met de bestemming 'Woongebied' niet meer dan 15 woningen bedraagt.
2. de daar bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

- b. Bebouwing, die hetzij bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, 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.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden in of evenwijdig aan de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn geplaatst, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte';
- d. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap van maximaal 4,00 meter hoog;

- e. de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw mag nooit meer dan 20,00 meter bedragen;
- f. de inhoud van een grondgebonden woning mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen hoofdgebouwen in de zijdelingse bouwperceelsgrens worden geplaatst.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken:

- a. per grondgebonden woning bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken tezamen maximaal 75 m², met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 40% van het bijbehorende erf mag worden bebouwd;
 - 2. per grondgebonden woning ten hoogste twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 45 m²;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw van het bijbehorende bouwwerk;
- 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 bedraagt minimaal 3,00 meter en maximaal 50,00 meter, met uitzondering van de bestaande bijbehorende bouwwerken waarvan de bestaande afstand tot de gevelijn gehandhaafd blijft indien deze groter is dan 50,00 meter.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen die voor de gevelijn maximaal 1,00 meter en achter de gevelijn maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' mag de erfafscheiding maximaal 3,50 meter hoog zijn;
 - 2. voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 meter hoog mogen zijn.

6.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
- 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.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3:

- a. sub a tot een maximale oppervlakte van 120 m² indien dit leidt tot een vermindering van het oppervlak van bestaande bijgebouwen en tot een sanering en verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse, met dien verstande dat nooit meer dan 40% van het erf mag worden bebouwd, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en met inachtneming van het overige bepaalde in lid 6.2.3;
- b. sub c voor de plaatsing van een aangebouwd bijgebouw op maximaal 0,50 meter achter de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, indien de belangen van derden hierdoor niet evenredig worden geschaad en dit past binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

6.4.2 Toepassen andere woningbouwtypologie

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a ten behoeve van het toestaan van een andere woningbouwtypologie, mits:

- a. dit stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van andere dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan 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 toegelaten krachtens artikel [6.5.2](#);
- c. permanente bewoning van een recreatiewoning/-appartement;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. woningsplitsing.

6.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw;
- 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 het aan huis gebonden beroep uitoefent, is tevens de 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;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel [6.5.1](#) onder b ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning, inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m², als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn toegestaan;
- g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

6.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van uitoefening aan huis gebonden beroep in bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.5.2 onder a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. in totaal maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m², als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. degene die het aan huis gebonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- d. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie' in Bijlage 2 bij deze regels.

7.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 16.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing 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.

7.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 7.2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 3 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, of;
- 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 hoge archeologische waarde 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegde gezag:

- 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 archeologisch resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

7.3.2 Voorschriften aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 7.3.1 onder 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;

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' 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 groundbewerkingen, 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 het verhogen van het waterpeil.

7.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 7.4.1 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. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;

- d. die ten dienste van archeologische onderzoek worden uitgevoerd;
- e. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 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 waarde 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.

7.4.3 Voorschriften aan vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 7.4.1, 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;

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Nieuw gemeentelijk archeologisch beleid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart in Bijlage 2 bij deze regels daarbij kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringsstrook van 1 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

8.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 16.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en). Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, mits:

- a. de veiligheid van de in artikel 8.1 bedoelde leiding(en) niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- d. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen en de veiligheid van de leiding niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen en de veiligheid van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Archeologische vondsten

Voor zover gronden niet zijn voorzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' kunnen burgemeester en wethouders in het belang van de archeologische monumentenzorg voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden, ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan 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, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- 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 bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 20 m boven maaiveld.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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 wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

13.2 Meetverschillen

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

13.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, 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, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,30 m mag bedragen.

13.4 Regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de gebruiksregels voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van regenwaterbuffers, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de regenwaterbuffers landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.5 Evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels van het plan ten behoeve van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- a. de afwegingsaspecten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen;
- b. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);

- c. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- d. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- e. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- g. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- h. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;
- i. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- k. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen en ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

16.2 Voorrangsregeling

16.2.1 Voorrang dubbelbestemming en milieuzone

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming of milieuzone gaat het belang van de dubbelbestemming of milieuzone voor.

16.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen en milieuzones

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. 'Leiding - Gas';
- b. 'Waarde - Archeologie 1'.

16.3 Relatie

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

16.4 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

16.5 Noodzaak bodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waarvan de bestemming gewijzigd wordt middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat (een deel van) de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

16.6 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

16.6.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 3 Parkeerkencijfers worden nageleefd.

16.6.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 16.6.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

16.6.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

16.6.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.6.1 en 16.6.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

16.6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
1. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 't Veldje, Voerendaal'.