

Dr. Calsstraat 22, 6372AA LANDGRAAF
(45022)



Tussenwoning



Beschrijving

tussenwoning; het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden

souterrain:

kelderruimte vochtig;

Begane grond:

hal, meterkast en toegang naar kelder; woonkamer; (achterbouw) opgaande trap, keuken met vaatwasser, gaskomfoor en wasemkap, achterliggende badkamer met ligbad, badmeubel en toilet;

verdieping:

overloop (opbouw) met scheuren in metselwerk, "doorloop"-kamer met toegang naar opgaande trap zolder en met toegang naar slaapkamer; trapkast (vroegere overloop, trap is verplaatst naar achterbouw met opbouw);

Zolder:

ruime zolder met dakkapel;

Aangebouwde berging met opstelling CV-ketel en geiser;

Eenvoudige garage opgetrokken uit betonelementen en voorzien van asbest golfplaten dak; garage is vanwege verwaarloosde tuin nauwelijks bereikbaar;



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 12 november 2020
Inzet	donderdag 12 november 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 12 november 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen Akerstraat 138 6417 BR HEERLEN T: 045 560 98 70 F: 045 571 15 50 E: info@zuydnotarissen.nl
Behandelaar	Chantal Smeets

Objectinfo

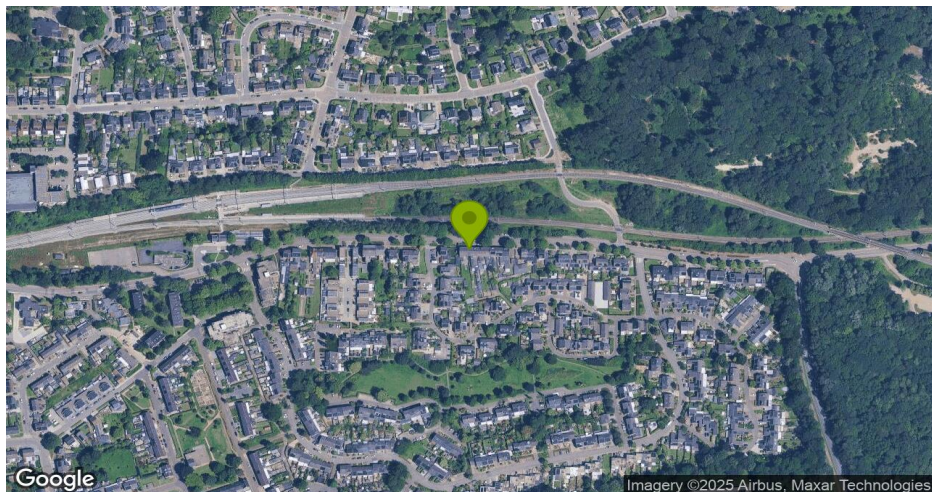
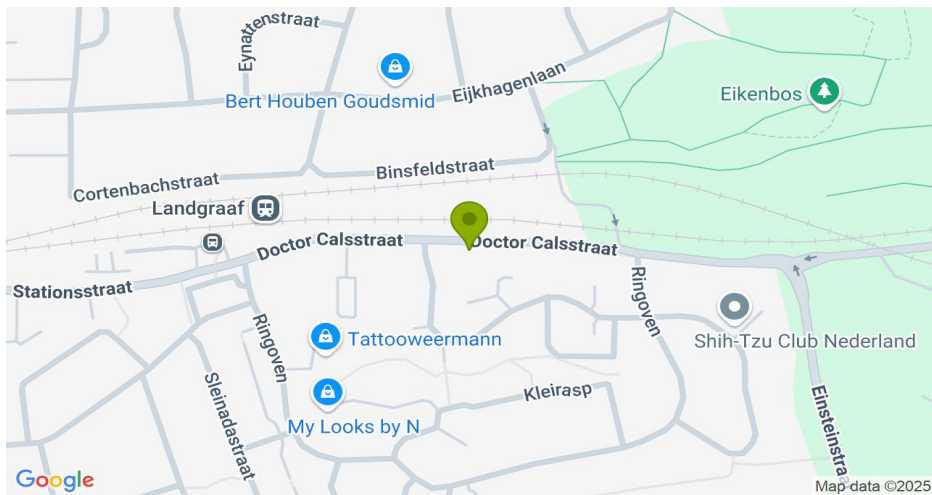
Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1931
Kamers	2

Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	115 m ²
Woninginhoud	429 m ³
Perceeloppervlakte	285 m ²
Bezichtiging	Bezichtiging is mogelijk. I.v.m. de coronamaatregelen dient u zich voor 26 oktober 12.00 uur via ons kantoor aan te melden. U dient hiervoor een kopie van uw legitimatiebewijs voorzien van uw telefoonnummer en e-mail adres te mailen naar c.smeets@zuydnotarissen.nl Ik zal u dan de bezichtigingsdatum en tijdstip mededelen.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente Landgraaf, sectie D nummer 69, groot 2.85 are

Financieel

Lasten	OZBE, € 248,94 jaarlijks Water, € 38,96 jaarlijks Riool, € 103,15 jaarlijks
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.392,00 (per 28-09-2020 om 10:50 uur) excl. ontruimingskosten (geschat € 1.000,00) en overdr. bel. (zie bijlage) (per 15-10-2020 om 18:13 uur)





Kadastrale kaart

45022-kadastralekaart6372Dr.Calsstraat.pdf



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schaal 1: 500

Landgraaf

D

69

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45022_bodemloket.pdf

Bodemloket *Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk*

Home > Kaart

Kaart

Achtergrondkaart

☒ Kadastrale percelen

☒ Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

- ☒ Eigen website beschikbaar
☐ Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

- ☐ Gegevens aanwezig status onbekend
☐ Saneringsactiviteit
☐ Voldoende onderzocht/gesaneerd
☐ Onderzoek uitvoeren
☐ Historie bekend
- ☐ Bodemkwaliteitskaarten
☐ Mijensteengebieden

v1.2.0

Postcode of adres *

Dr. Calsstraat 22, 6372

Zoek



Luchtfoto

BRT



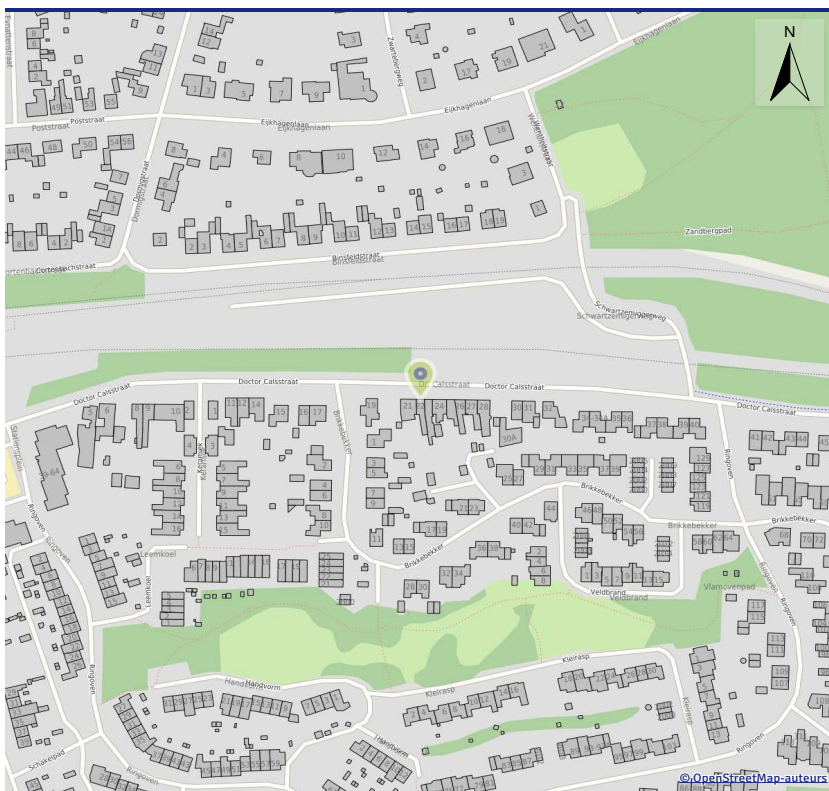
Bijlage

45022_BAG.pdf

Bijlage

45022_bestemmingsrapport dr calstraat 22.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Dr. Calsstraat 22, 6372AA Landgraaf
Datum 15-10-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Dr. Calsstraat 22, 6372AA Landgraaf
Datum 15-10-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0882100000027115
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	84,7 m²
Bouwjaar	1931
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0882010000007893
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	120,00 m²
Adres	Dr. Calsstraat 22
Postcode	6372AA
Plaats	Landgraaf

Bestemmingsplan	
Naam plan	Schaesberg Centrum
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Landgraaf
IMRO-idn	NL.IMRO.0882.BPSCHAESBCTR03001-VG01
Datum vastgesteld	28-01-2016
Enkelbestemming	Wonen - 1 (art. 21)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde) Leiding - Gas
Bouwaanduiding	aaneengebouwd

Bestemmingsrapport

Kenmerk

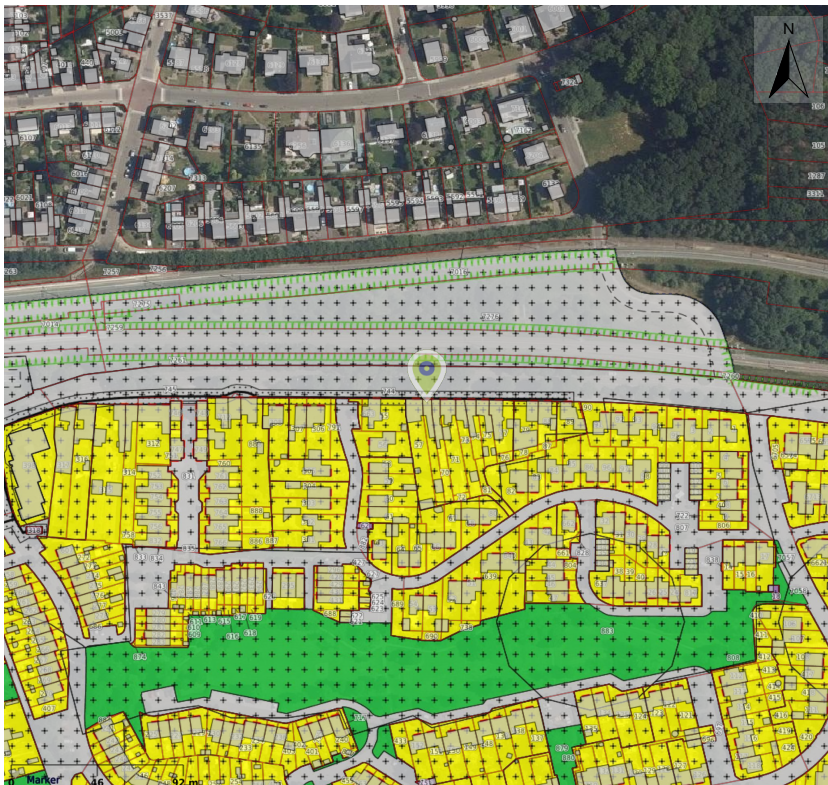
Dr. Calsstraat 22, 6372AA Landgraaf

Datum

15-10-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Dr. Calsstraat 22, 6372AA Landgraaf
Datum 15-10-2020



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Schaesberg Centrum

Regels Bestemmingsplan Schaesberg Centrum

Inhoudsopgave

[Regels Bestemmingsplan Schaesberg Centrum](#)

[HOOFDSTUK 1 Inleidende regels](#)

[Artikel 1 Begrippen](#)

[Artikel 2 Wijze van meten](#)

[HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels](#)

[Artikel 3 Bedrijf](#)

[Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening](#)

[Artikel 5 Centrum - 1](#)

[Artikel 6 Centrum - 2](#)

[Artikel 7 Centrum - 3](#)

[Artikel 8 Gemengd - 1](#)

[Artikel 9 Gemengd - 2](#)

[Artikel 10 Groen](#)

[Artikel 11 Groen - Dagrecreatie](#)

[Artikel 12 Maatschappelijk](#)

[Artikel 13 Maatschappelijk - Begraafplaats](#)

[Artikel 14 Maatschappelijk - Buurthuis](#)

[Artikel 15 Maatschappelijk - Religie](#)

[Artikel 16 Natuur](#)

[Artikel 17 Recreatie - Volkstuin](#)

[Artikel 18 Verkeer](#)

[Artikel 19 Verkeer - Railverkeer](#)

[Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied](#)

[Artikel 21 Wonen - 1](#)

[Artikel 22 Wonen - 2](#)

[Artikel 23 Wonen - Garageboxen](#)

[Artikel 24 Leiding - Gas](#)

[Artikel 25 Leiding - Hoogspanning](#)

[Artikel 26 Waarde - Archeologie 2 \(Terreinen van zeer hoge waarde\)](#)

[Artikel 27 Waarde - Archeologie 3 \(Gebieden met een hoge verwachtingswaarde\)](#)

[Artikel 28 Waarde - Archeologie 4 \(Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde\)](#)

[Artikel 29 Waarde - Archeologie 5 \(Gebieden met een lage verwachtingswaarde\)](#)

[Artikel 30 Waarde - Archeologie 6 \(Geen verwachtingswaarde\)](#)

[Artikel 31 Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

[Artikel 32 Anti-dubbeltelregel](#)

[Artikel 33 Algemene bouwregels](#)

[Artikel 34 Algemene gebruiksregels](#)

[Artikel 35 Algemene aanduidingsregels](#)

[Artikel 36 Algemene afwijkingsregels](#)

[Artikel 37 Algemene wijzigingsregels](#)

[Artikel 38 Algemene procedureregels](#)

[Artikel 39 Overige regels](#)

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

[Artikel 40 Overangsrecht](#)

[Artikel 41 Slotregel](#)

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Schaesberg Centrum' met identificatienummer NL.IMRO.0882.BPSCHAESBCTRO3001-VG01 van de gemeente Landgraaf.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan horeca verwante bedrijvigheid:

het exploiteren van een gebouw als amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal of discotheek.

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 aangebouwd gebouw:

een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructie mu(u)r(en).

1.7 aaneengebouwd:

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen.

1.8 achterterfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.9 afsterfing:

opdelingsobject ten behoeve van scheiding van percelen en/of gebieden.

1.10 agrarisch:

het (al dan niet bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.11 agrarisch bedrijf:

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

1.12 automatenhal/speelhal:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.15 bed en breakfast:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed en breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de eigena(a)r(en) van het betreffende huis.

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van activiteiten vallend onder geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht.

1.17 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging, waarvan de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie bijlage 2 bij de regels voor een overzicht met bedrijfsmatige activiteiten aan huis).

1.18 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte.

1.19 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.20 begane grond:

- a. de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlagings; ook dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is;
- b. bij hoogteverschillen in het terrein: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.21 beperkt kwetsbaar object:

kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b. van het Bevi.

1.22 beroepsmatige activiteiten aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiernaast gelijk te stellen gebied, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie bijlage 2 van de regels voor een overzicht met beroepsmatige activiteiten aan huis).

1.23 Besluit omgevingsrecht:

besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.24 bestaand:

overeenkomstig het overgangsrecht van het bestemmingsplan, aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bevi:

het Besluit externe veiligheid inrichtingen dat op 27 mei 2004 in werking is getreden.

1.28 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.29 beschermd dorpsgezicht:

beschermd dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.

1.30 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.

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen - onder nagenoeg gelijke hoogte wordt verstaan een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 meter (gemeten op het laagste punt) - zulks met inbegrip van de begane grond, doch met uitzondering van onderbouwen, zolders en kappen en met een maximale hoogte van 3,20 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen.

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:

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

1.36 bouwwerk:

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

1.37 bruto vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van bedrijven of winkels met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimen.

1.38 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch onderscheidt zich van het hoofdgebouw.

1.39 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.

1.40 bungalow:

een woning, bestaande uit verblijfsruimten en niet-verblijfsruimten op de begane grond met al dan niet een kelder.

1.41 buurthuis:

gebouw dat als centrum dient voor het sociale en culturele leven van een buurt met plaats voor vergaderingen en voorzieningen voor activiteiten van recreatieve en educatieve aard met daaraan ondergeschikte horeca bedoeld voor de gebruikers van het buurthuis.

1.42 carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen, met ten minste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

1.43 coffeeshop:

een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruik ter plaatse.

1.44 compensatiebos:

bos dat aangelegd dient te worden ter compensatie van elders verloren gegane natuurlijke en landschappelijke waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (rood voor groen-principe).

1.45 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.46 detailhandel:

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

1.47 detailhandel in dagelijkse goederen:

detailhandel in dierlijke voedingsmiddelen (te weten wild en gevogelte, vis, vlees en vleeswaren, melk en zuivelproducten) en detailhandel in plantaardige voedingsmiddelen, genotmiddelen respectievelijk levensmiddelen algemeen assortiment (te weten aardappelen, groente en fruit, brood, koek en banket, chocolade en suikerwerken, consumptie-ijs, alcoholhoudende en alcoholvrije dranken, tabaksproducten gespecialiseerd in niet elders genoemde voedings- en genotmiddelen, levensmiddelen algemeen assortiment, parfumerie-, toilet- en cosmetische artikelen, drogisterijartikelen, bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden).

1.48 dienstverlening:

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariatskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor landtechniek, kapsalon, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.49 dienst-/bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.50 discotheek/dancing:

gelegenheid, waar dranken en soms maaltijden worden verstrekt en waar men de mogelijkheid heeft om te dansen. Hieronder valt tevens een nachtclub.

1.51 (eet-)café:

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van dranken.

1.52 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijke opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover het bestemmingsplan de inrichting niet verbiedt.

1.53 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.54 extensief recreatief medegebruik:

vormen van recreatief medegebruik die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik en met uitsluiting van recreatief nachverblijf.

1.55 extensieve dagrecreatie:

vormen van dagrecreatie met een beperkte ruimtelijke uitstraling en hoofdzakelijk gericht op natuur- en landschapsbeleving of vergelijkbare vrijetijdsbesteding in de buitenlucht, waaronder wandelen, fietsen en paardrijden; hiertoe worden ook kleinschalige speelvoorzieningen gerekend.

1.56 extramurale zorgwoning:

zorgwoning waar binnen vijftien minuten ongeplande zorg verleend kan worden en welke voldoet aan de Uitwerking Actieprogramma Zorgwoningen d.d. 16 april 2008.

1.57 garage:

een gebouw, bedoeld als stallinggelegenheid voor motorvoertuigen, met ten minste een dak en minimaal voorzien van twee wanden, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

1.58 gebouw:

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

1.59 gelijke hoogte:

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

1.60 gestapeld gebouw:

bebouwing bestaande uit zich in één hooggebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.61 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.62 Goudgroene natuurzone:

de Goudgroene natuurzone zoals bedoeld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

1.63 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.64 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

1.65 fast-foodvestiging:

een horecabedrijf, waarin vooral frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met alcoholvrije of alcoholhoudende dranken, worden verstrekt in wegwerpverpakking al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een cafeteria, friture of afhaalcentrum.

1.66 hobbymatig:

uit liefhebberij en op een wijze en/of schaal niet zijnde van bedrijfsmatige omvang en zonder winst oogmerk, waarbij het geheel van gronden en bebouwing niet als inrichting in de zin van de Wet milieubeheer valt aan te merken.

1.67 hoofdgebouw:

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

1.68 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachverblijf.

1.69 horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, met inbegrip van frituren en snacks, en/of het exploiteren van zaalaccommodaties. Hieronder vallen niet een automatenhal/speelhal respectievelijk seksinrichting.

1.70 Intramurale zorgwoning:

zorgwoning waar binnen vijf minuten ongeplande zorg verleend kan worden en welke voldoet aan de Uitwerking Actieprogramma Zorgwoningen d.d. 16 april 2008.

1.71 kampeermiddel:

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's, toercaravans, vouwwagens, campers of hulfkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo 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.

1.72 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.73 kamperen:

een vorm van openlucht recreatie waarbij men in een tent, caravan, camper, leenhuisje of ander relatief eenvoudige recreatiewoning op een buitenterrein verblijft meestal één of meerdere nachten.

1.74 kantine:

een drink- en/of eetgelegenheid ondergeschikt aan de hoofdfunctie behorende bij de bestemming (waaronder bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties). De prijzen van consumpties zijn veelal lager omdat de organisatie/vereniging geen winstoogmerk heeft.

1.75 kantoor/praktijkruimte:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting uitsluitend in hoofdzak is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard, (para) medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.76 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door minimaal één schuin hellend dakschild met een helling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.77 karakteristiek:

alle karakteristieke panden en rijksmonumenten.

1.78 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uiting van een der beeldende kunsten.

1.79 kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder I, van het Bevi.

1.80 landschappelijke waarde:

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

1.81 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.82 maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies (waaronder knutselverenigingen).

1.83 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringsymbool 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.

1.84 mantelzorg:

het bieden van zorg aan iemand in relationele sleer die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Degene die mantelzorg ontvangt is niet zelfstandig woonachtig in het hoofdgebouw dan wel in het bijgebouw.

1.85 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.86 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefoncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.87 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.88 Omgevingsverordening Limburg:

de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een actualisatie van de Omgevingsverordening Limburg, in werking getreden d.d. 1 januari 2011, naar aanleiding van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. In deze verordening zijn alle documenten welke betrekking hebben op het omgevingsbeleid samengevoegd.

1.89 onderbouw:

(een gedeelte van) een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant in overwegende mate minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen.

1.90 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.91 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.

1.92 openbaar gebied:

dat deel van het grondgebied dat voor een ieder nagenoeg vrij toegankelijk is.

1.93 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.

1.94 opslag:

het tijdelijk of permanent opslaan van goederen en/of grondstoffen.

1.95 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met ten minste een dak en niet of slechts aan twee zijden voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

1.96 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.97 patiooning:

woning waarbij alle of de meeste woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte omsloten ruimte.

1.98 peil:

- a. bij gebouwen: hoogte van de afgewerkte vloer van de begane grond;
- b. bij bouwwerken geen gebouwen zijnde: de voet van het bouwwerk.

1.99 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.100 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, ondergeschikt ten opzichte van de hoofdfunctie behorende bij de bestemming, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvissersrijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.101 restaurant:

een horecabedrijf, waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden, alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken - uitsluitend in combinatie met die maaltijden worden verstrekt voor gebruik ter plaatse; een volwaardige bedrijfskeuken maakt deel uit van de vestiging.

1.102 riool:

infrastructuur waarop afvalwater geloosd, ingezameld en getransporteerd wordt.

1.103 risicovolle inrichting:

inrichting als bedoeld in artikel 2 eerste lid van het Bevi.

1.104 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.105 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, 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.

1.106 spoorweginvoorzieningen:

dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

1.107 stads- en dorpsgezichten:

groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden.

1.108 standplaats:

een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeertrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.

1.109 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.

1.110 straatmeubilair:

openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbekanking en -bewijzing en andere hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.111 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- en of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.112 twee-aaneengebouwd:

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit maximaal twee hoofdgebouwen, waarvan de hoofdbebouwing aan maximaal één zijde grenst / aansluit aan een ander hoofdgebouw.

1.113 vakantieappartement:

een (deel van een) gebouw van een woningtypering en geen kampeermiddel zijnde, dat dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben. Permanente bewoning is niet toegestaan.

1.114 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachverblijf centraal staat.

1.115 verenigingsgebouw:

gebouw bedoeld voor verenigingen of organisaties om ter plaatse activiteiten dan wel bijeenkomsten te ontplooiën c.q. te organiseren.

1.116 verkoopvloeroppervlak:

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

1.117 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het (hoofd-)gebouw vormt. De voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn wordt gelijkgesteld met de voorgeveloortlijn zoals bedoeld in de Wabo. In hoeksituaties is sprake van maar één voorgevel.

1.118 volkstuin:

afgebakend stuk terrein voor niet commerciële sier-, groenten en kruidenteelt welke onderdeel uitmaakt van een groter geheel.

1.119 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.120 voorzieningen van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen met een inhoud van maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk en een hoogte van maximaal 3,00 meter.

1.121 vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen.

1.122 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming en functioneel en architectonisch onderscheidt is aan het hoofdgebouw.

1.123 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.124 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 zijkanalen, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.125 woning/wooneenheid:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden. Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding.

1.126 woningsplitsing:

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

1.127 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken.

1.128 zoneringsplichtige inrichting:

inrichting waarvoor een wettelijke zoneringsplicht bestaat op basis van de Wet geluidshinder.

1.129 zorgwoning:

woning waar zorg verleend kan worden bedoeld voor mensen met een AWBZ of WMO-indicatie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

horizontaal tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bedrijfsvloeroppervlak:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 een goot, c.q. de druiplijn, het boelbord, 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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de lengte en breedte van een bouwwerk:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerke gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 het verkoopvloeroppervlak:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de detailhandelsactiviteiten.

2.10 uitzondering:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwonderdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse reeds bestaande bedrijven;
- bedrijven tot ten hoogste categorie 2 zoals opgenomen in 'bijlage 1' bij de regels: 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen' en/of daarmee, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vergelijkbare bedrijven, met de daarbij behorende voorzieningen;

en tevens voor:

- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';

en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning, toegelaten overeenkomstig artikel [3.5.2](#);
- tuinen en erven;
- parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#);
- doeleinden van openbaar nut;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. (hoofd)gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in artikel 3.1 toegestane gebruik;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- c. de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen, garages en carports;
- d. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt de aangeduide maximale goothoogte;
- d. de bedrijfswoning mag in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd;
- e. de (voor-)gevels van de gebouwen moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- f. de bouwdiepte van de bedrijfswoning mag maximaal 17,00 meter bedragen.

3.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen en garages en carports gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bedrijfswoning mag de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen maximaal 70 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag bij een bouwperceel groter dan 1000 m² de gezamenlijke oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports maximaal 130 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- d. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- e. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat een garage/carport met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens tevens op een afstand van minimaal 5,00 meter tot de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebouwd;
- f. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht wordt genomen;
- g. indien een bijgebouw of garage/carport wordt geplaatst op een grotere afstand dan 25,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan mag het bijgebouw ook in de andere zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst.

3.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garage/carport zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
 - 2. voorzieningen ten behoeve van reclameuitingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- c. zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt, met inachtneming van een afstand van 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied met inachtneming van 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van gebouwen;
- b. de situering en de afmetingen van bijgebouwen, garages en carports;
- c. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;

- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- d. ter bescherming van de verkeersveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.2.3 onder e bepaalde, ten behoeve van het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b, c, d, f en g onverminderd van toepassing is.

3.4.2 Afwijken garages/carports

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.2.3 onder e bepaalde, voor de bouw van garages/carports, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter moet bedragen en het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b, c, d, f en g onverminderd van toepassing is.

3.4.3 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.2.4 sub b onder 1 bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot 2,00 meter hoogte, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.

3.4.4 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Bedrijfscategorieën

De bedrijven zoals toegestaan in artikel 3.1 zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de in 'bijlage 1' bij de regels: 'Toegesneden lijst van bedrijfstypen' opgenomen minimaal aan te houden afstanden in acht worden genomen.

3.5.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in 'bijlage 2' bij de regels zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfswoning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
- b. vrijstaande bijgebouwen en garages en carports mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en/of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of milieuwetgeving;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- i. er zijn geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

3.5.3 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstellen voor en/of als:

- a. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen';
- b. geluidsonderingsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel met uitzondering van ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 10 % van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 500 m² verkoopvloeroppervlak per bedrijf;
- d. horeca en aan horeca verwante bedrijvigheid;
- e. wonen, met uitzondering van bewoning van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- f. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen, garages en carports;
- g. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen waarvoor artikel 3.5.2 geldt;
- h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak en opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. In ieder geval wordt als strijdig gebruik aangemerkt: brand- en explosie-gevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;

- i. verkooppunt voor motorbrandstoffen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [3.5.1](#) bepaalde, ten behoeve van het overschrijden van de geldende indicatieve afstanden, indien het treffen van maatregelen bij het bedrijf ter voorkoming van geur, stof, geluid of gevaar of het treffen van maatregelen die de overdracht ervan voorkomen, zoals een geluidswal, zodanig mogelijk is dat de effecten ervan de geldende afstanden niet zullen overschrijden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Kantoor, praktijkruimte en dienstverlening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigingen in kantoor, praktijkruimte of dienstverlening met dien verstande dat voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de parkeerbalans in de directe omgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- b. het woonmilieu wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan.

3.7.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigingen in 'Wonen-1' met dien verstande dat voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een bestaande bedrijfswoning op het bestemmingsvlak;
- b. er is geen sprake van een toename van het aantal woningen c.q. wooneenheden;
- c. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan;
- d. er is gedurende vijf jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van het plan geen sprake geweest van bedrijfsactiviteiten zoals toegestaan in artikel [3.1](#).

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. doeleinden van openbaar nut;

en daarbij behorende:

- b. ondergrondse leidingen;
- c. zonering;
- d. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van het in artikel [4.1](#) toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 4,50 meter bedragen.

4.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen van openbare verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

Artikel 5 Centrum - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij maximaal 2 supermarkten inclusief laad-/losvoorzieningen zijn toegestaan;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant;
- e. kantoor en praktijkruimte;
- f. zonnestudio, sport, fitness en wellness;

en daarbij behorende:

- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden en bevoorradingsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#);
- k. ondergrondse parkeergarage;
- l. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen ten behoeve van het in artikel [5.1](#) toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de (voor)gevels van het gebouw moeten geplaatst worden in de op de verbeelding aangegeven bouwgrens;
- f. een ondergrondse parkeergarage mag worden opgericht tot de bestaande bouwdiepte.

5.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 3,50 meter mag bedragen;
 - 2. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 - 3. antennes en antennemasten waarvan de hoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van perceelsafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

5.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Afstemming functies

Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende functies gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag niet op de begane grond plaatsvinden;
- b. de functies genoemd in artikel 5.1 onder a, b, d, e en f mogen alleen plaats vinden op de begane grond van de bebouwing;
- c. de doeleinden van openbaar nut nemen in de bestemming een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang.

5.4.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden;
- b. het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- c. het splitsen van bestaande woningen;
- d. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- e. horeca, met uitzondering van horeca zoals aangegeven in artikel 5.1;
- f. het overschrijden van het aantal toegelaten supermarkten;
- g. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak en opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. In ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- h. voor opslagdoeleinden, zoals onder andere het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin of andere vaste of vloeibare afvalstoffen alsmede tuinafval.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de woonfunctie te schrappen in de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 5.1 en/of het op de verbeelding aangeduide aantal woningen / wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in mindering te brengen, onder de volgende voorwaarden:

- a. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan;
- b. er is gedurende drie jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van het plan geen sprake geweest van wonen dan wel minder woningen c.q. wooneenheden aanwezig zijn dan toegestaan conform het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2.2.

Artikel 6 Centrum - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij maximaal 1 supermarkt inclusief laad-/losvoorzieningen is toegestaan;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant;
- e. kantoor en praktijkruimte;

en tevens voor:

- f. een bedrijf behorende tot categorie B zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels: 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf (b)';
- g. voor de instandhouding en/of herstel van een karakteristiek object mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek [ka]';

en daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, woonstraten, fiets- en voetpaden en bevoorradingsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel 39.3.2;
- k. straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;

m. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum -2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen ten behoeve van het in artikel 6.1 toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, garages en carports;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dan wel bij het ontbreken van de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de aangegeven gevellijn waarbij de voorste gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens of naar weg gekeerde perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen worden gebouwd;
- e. bij het ontbreken van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen achter de aangeduide gevellijn uitbreiden, met dien verstande dat de afstand tussen de voor- en achtergevel maximaal 20,00 meter mag bedragen;
- f. indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwperceel voor nooit meer dan 70 % worden bebouwd;
- g. bij het ontbreken van de aanduiding 'bouwvlak' dient de vrijstaande zijgevel in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden;
- h. op de in de bestemming begrepen gronden mag maximaal 1 woning / wooneenheid per bouwperceel worden opgericht, met uitzondering van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- i. de inhoud van een grondgebonden woning mag maximaal 1000 m³ bedragen en de inhoud van een gestapelde woning maximaal 600 m³.

6.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen bijgebouwen en garages/carports worden opgericht waarbij het aangeduide maximale bebouwingspercentage in acht moeten worden genomen en waarbij de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen maximaal 70 m² mag bedragen;
- b. bij het ontbreken van de aanduiding 'bouwvlak' mag de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen maximaal 70 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 70 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag bij een bouwperceel groter dan 1000 m² de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports maximaal 130 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 70 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- d. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- e. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd tot in de bouwgrens.

6.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen garages/carports zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
 2. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 3. antennes en antennemasten waarvan de hoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen;
- c. zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht in het achtertergebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt, waarbij niet meer dan 70 % van het bouwperceel is bebouwd en met inachtneming van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van perceelsafscheidingen;

- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

6.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [6.2.2](#) onder e en f bepaalde, om de afstand tussen de voor- en achtergevel uit te breiden tot maximaal 30,00 meter met dien verstande dat niet meer dan 80 % van het bouwperceel wordt bebouwd.

6.4.2 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [6.2.4](#) onder b sub 1 bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot 2,00 meter hoogte, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

6.4.3 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [6.4.1](#) en [6.4.2](#) bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Afstemming functies

Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende functies gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag niet op de begane grond plaatsvinden met uitzondering van bestaand gebruik;
- b. de functies genoemd in artikel [6.1](#) onder a, b, d en e mogen alleen plaats vinden op de begane grond van de bebouwing, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping toegestaan (ak-kvt)' waar deze functies ook op de verdieping zijn toegestaan;
- c. de doeleinden van openbaar nut nemen in de bestemming een ondergeschikte plaats in qua situering en omvang.

6.5.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstellen voor en/of als:

- a. het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden;
- b. het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- c. het splitsen van bestaande woningen;
- d. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- e. horeca, met uitzondering van horeca zoals aangegeven in artikel [6.1](#);
- f. het overschrijden van het aantal toegelaten supermarkten;
- g. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak en opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. In ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- h. voor opslagdoeleinden, zoals onder andere het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin of andere vaste of vloeibare afvalstoffen alsmede tuinalval.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken vergroten functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [6.5.1](#) onder b bepaalde voor het toestaan van het gebruik van de verdieping voor de toegestane functie onder de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

6.6.2 Afwijken bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf (b)' van de toegestane bedrijfsactiviteit zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels: 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' af te wijken voor een bedrijf dat qua milieubelasting vergelijkbaar is met de toegestane bedrijfsactiviteit onder de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu in de directe omgeving of het bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- b. het geen geluidsoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- c. het geen risicovolle inrichtingen betreft.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de woonfunctie te schrappen in de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 6.1 en/of het op de verbeelding aangeduide aantal woningen c.q. wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in mindering te brengen, onder de volgende voorwaarden:

- a. aan het stedsbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan;
- b. er is gedurende drie jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van het plan geen sprake geweest van wonen dan wel minder woningen c.q. wooneenheden aanwezig zijn dan toegestaan conform het bepaalde in artikel 6.1 en 6.2.2.

Artikel 7 Centrum - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij geen supermarkt is toegestaan;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor en praktijkruimte;
- d. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant;

en daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. verhardingen, uitsluitend ter bevordering van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers;
- g. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel 39.3.2;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen ten behoeve van het in artikel 7.1 toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de (voor)gevels van het hoofdgebouw moeten geplaatst worden in de op de verbeelding aangegeven bouwgrens.

7.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen bijgebouwen en garages/carports worden opgericht waarbij de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen maximaal 70 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- c. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports mogen worden gebouwd tot in de bouwgrens.

7.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- c. antennes en antennemasten waarvan de hoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van perceelsafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

7.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. wonen;
- b. horeca en aan horeca verwante bedrijvigheid, met uitzondering van horeca zoals aangegeven in artikel 7.1;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals aangegeven in artikel 7.1;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak en opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik. In ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- e. voor opslagdoeleinden, zoals onder andere het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin of andere vaste of vloeibare afvalstoffen alsmede tuinafval.

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden en praktijkruimten;
- b. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant;
- c. dienstverlening;
- d. wonen;
- e. maatschappelijke doeleinden;

en tevens voor:

- f. begeleid wonen bestaande uit extramurale zorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begeleid wonen (sw-bgw)';
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)', waarbij maximaal 1 supermarkt inclusief laad-/losvoorzieningen is toegestaan;
- h. doeleinden van openbaar nut;

en daarbij behorende:

- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen woonstraten, fiets- en voetpaden en bevoorradingsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel 39.3.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen ten behoeve van het in artikel 8.1 toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst in de aangegeven gevellijn waarbij de voorste gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens of naar weg gekeerde perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- b. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag maximaal het aantal aangegeven bouwlagen worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen mogen achter de aangeduide gevellijn uitbreiden, met dien verstande dat de afstand tussen de voor- en achtergevel maximaal 20,00 meter mag bedragen;
- e. het bouwperceel mag voor nooit meer dan 60 % worden bebouwd;
- f. de vrijstaande zijgevel dient in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd te worden;
- g. op de in de bestemming begrepen gronden mag maximaal 1 woning / wooneenheid per bouwperceel worden opgericht, met uitzondering van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. de inhoud van een grondgebonden woning mag maximaal 1000 m³ bedragen en de inhoud van een gestapelde woning maximaal 600 m³.

8.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 60 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag bij een bouwperceel groter dan 1000 m² de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports maximaal 130 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 60 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- d. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn;
- e. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden in maximaal één zijdelingse perceelsgrens en minimaal 2,50 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden.

8.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen garages/carports zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
 - 2. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 - 3. antennes en antennemasten waarvan de hoogte maximaal 12,00 meter mag bedragen.
- b. Zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt met inachtneming van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van perceelsafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

8.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 8.2.2 onder d en e bepaalde, om de afstand tussen de voor- en achtergevel uit te breiden tot maximaal 30,00 meter met dien verstande dat niet meer dan 70 % van het bouwperceel wordt bebouwd.

8.4.2 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 8.2.4 onder a sub 1 bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot 2,00 meter hoogte, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

8.4.3 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel 8.4.1 en 8.4.2 bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter

plaatsse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Afstemming functies

Ten aanzien van de onderlinge afstemming van de verschillende functies gelden de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie mag niet op de begane grond plaatsvinden met uitzondering van bestaand gebruik;
- de functies detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor en praktijkruimte mogen alleen plaats vinden op de begane grond van de bebouwing.

8.5.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden;
- het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- het splitsen van bestaande woningen;
- het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- detailhandel, met uitzondering van detailhandel waarvoor artikel [8.1](#) geldt;
- horeca en aan horeca verwante bedrijvigheid, met uitzondering van horeca waarvoor artikel [8.1](#) geldt;
- gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke;
- staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met het in het bos- en/of natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken vergroten functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [8.5.1](#) onder b bepaalde voor het toestaan van het gebruik van de verdieping voor de toegestane functie onder de volgende voorwaarden:

- de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de woonfunctie te schrappen in de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel [8.1](#) en/of het op de verbeelding aangeduide aantal woningen c.q. wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in mindering te brengen, onder de volgende voorwaarden:

- aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan;
- er is gedurende drie jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van het plan geen sprake geweest van wonen dan wel minder woningen c.q. wooneenheden aanwezig zijn dan toegestaan conform het bepaalde in artikel [8.1](#) en artikel [8.2.2](#).

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoordoeleinden en praktijkruimten;
- dienstverlening;

en tevens voor:

- wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)' en met uitzondering van supermarkten;

en daarbij behorende:

- groen- en speelvoorzieningen;
- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen woonstraten, fiets- en voetpaden en bevoorradingsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- (hoofd)gebouwen ten behoeve van het in artikel 9.1 toegestane gebruik;
- de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- het bouwblok mag voor maximaal 100 % worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag maximaal het aantal aangegeven bouwlagen worden gebouwd;
- de (voor)gevels moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag maximaal het aantal aangeduide wooneenheden opgericht mag worden.

9.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- bijgebouwen, garages en carports mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de bouwgrens;
- de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden in maximaal één zijdelingse perceelsgrens en minimaal 2,50 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens gebouwd.

9.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garage/carport zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
 - voorzieningen ten behoeve van reclameuitingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;
- zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt, met inachtneming van een afstand van 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied met inachtneming van 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- de aard, hoogte en de situering van perceelsafscheidingen;
- voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek.

9.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 9.2.3, onder b sub 1 bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot een hoogte van 2,00 meter, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

9.4.2 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [9.4.1](#), bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Detailhandel

De functie detailhandel mag alleen plaats vinden op de begane grond van de bestaande bebouwing.

9.5.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. wonen, met uitzondering van wonen zoals toegestaan in artikel [9.1](#);
- b. het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden;
- c. het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- d. het splitsen van bestaande woningen;
- e. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- f. detailhandel, met uitzondering van detailhandel waarvoor artikel [9.1](#) geldt;
- g. horeca en aan horeca verwante bedrijvigheid;
- h. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke, anders dan op een oprit;
- i. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met het in het bos- en/of natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- j. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de woonfunctie te schrappen in de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel [9.1](#) en/of het op de verbeelding aangeduide aantal woningen c.q. wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in mindering te brengen, onder de volgende voorwaarden:

- a. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan;
- b. er is gedurende drie jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van het plan geen sprake geweest van wonen dan wel minder woningen c.q. wooneenheden aanwezig zijn dan toegestaan conform het bepaalde in artikel [9.1](#) en artikel [9.2.2](#).

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden;
- c. mountainbikeroutes en paardenroutes;
- d. doeleinden van openbaar nut;

en tevens voor:

- e. waterbergingsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterberging (wb)';
- f. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- g. een jeu de boules baan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - jeu de boules (ss-jdb)' ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk - Buurthuis';

en daarbij behorende:

- h. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. kunstobjecten;
- l. hondenuitlaatplaatsen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

10.2.2 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen met uitzondering van:

- a. ballenvangers, waarvan de hoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen van openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- c. geluidwerende voorzieningen, welke maximaal een bouwhoogte mogen hebben die vereist is op grond van een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder;
- d. een antenemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antenemast [am]', waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

Artikel 11 Groen - Dagrecreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen'- Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor dagrecreatie;
- c. verkeer in de vorm van parkeerplaatsen en fiets- en voetpaden;
- d. mountainbikeroutes en paardenroutes;
- e. doeleinden van openbaar nut;

en tevens voor:

- f. politiehondenvereniging, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - politiehondenvereniging (ss-po)';
- g. een paardenstal ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - paardenstal (sa-pst)';

en daarbij behorende:

- h. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. kunstobjecten;
- l. hondenuitlaatplaatsen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

11.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt de aangeduide maximale goothoogte.

11.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 meter bedragen met uitzondering van:
 1. ballenvangers, waarvan de hoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen;
 2. voorzieningen van openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 3. geluidwerende voorzieningen, welke maximaal een bouwhoogte mogen hebben die vereist is op grond van een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sociale doeleinden;
- b. culturele doeleinden;
- c. educatieve doeleinden;
- d. maatschappelijke doeleinden;

en tevens voor:

- e. kinderopvang;

en daarbij behorende:

- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. groen- en speelvoorzieningen;
- h. verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- i. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- j. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. (hoofd)gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt de aangeduide maximale goothoogte.

12.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de gebouwen en bijgebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3.2 Voorwaarden stellen nadere eisen

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Maatschappelijk - Begraafplaats

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;

en daarbij behorende:

- b. doeleinden van openbaar nut;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen en voetpaden;
- e. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- f. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in artikel [13.1](#) toegestane gebruik;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt de aangeduide maximale goothoogte.

13.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de gebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.3.2 Voorwaarden stellen nadere eisen

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Maatschappelijk - Buurthuis

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Buurthuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een buurthuis;

en tevens voor:

- b. aan het buurthuis ondergeschikte horeca met buitenterras;

daarbij behorende:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen en voetpaden;
- f. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - Buurthuis' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouw, geen woning zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' waarbij de voorgevel van het gebouw wordt geplaatst in of evenwijdig aan de aangegeven gevellijn waarbij de gevellijn in de richting van de naar de weg gekeerde perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- b. maximaal 70 % van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- c. het gebouw wordt gebouwd in maximaal twee bouwlagen.

14.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 70 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- c. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn.

14.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.3.2 Voorwaarden stellen nadere eisen

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. wonen;
- b. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horeca zoals bedoeld in artikel [14.1](#);
- c. detailhandel.

Artikel 15 Maatschappelijk - Religie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Religie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze doeleinden;
- b. de instandhouding en/of herstel van het rijksmonument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [aba-mm]';

en daarbij behorende:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van ontsluitingswegen en voetpaden;
- f. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- g. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - Religie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. (hoofd)gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt de aangeduide maximale goothoogte.

15.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - 2. voorzieningen voor de openbare verlichting, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de hoofdgebouwen en bijgebouwen;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.3.2 Voorwaarden stellen nadere eisen

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel, ontwikkeling en versterking van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de Goudgroene natuurzone;

- c. extensief recreatief medegebruik;

en tevens voor:

- d. een politiehondenvereniging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - politiehondenvereniging (ss-po)';

en daarbij behorende:

- e. perceelssluitingswegen;
- f. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) ten behoeve van extensieve recreatie zoals picknick-, zicht-, rust- en informatieplaatsen, zitbanken, schuilgelegenheden, routeborden, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen en afrasteringen, waarvan de hoogte maximaal 1,40 meter mag bedragen. Deze uitzonderingen gelden niet voor gronden gelegen binnen de Goudgroene natuurzone.

16.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. één gebouw mag worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ten behoeve van het onder 16.1 onder d genoemde gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' geldt de aangeduide maximale goothoogte;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met het in het bos- en/of natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. sport- en wedstrijdsrein, kampeer- of caravanterrein, dagcamping, parkeerterrein, als lig- of speelweide;
- c. het testen van voertuigen, voor de beoefening van wedstrijden met motorvoertuigen, motoren of (brom)fietsen;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. het winnen van bosstrooisel en mos;
- f. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen.

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

16.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 meter, waartoe ook gerekend worden woelen en draineren;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen, verbreden of verhard van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pomputten;
- j. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- k. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van grafen, bosstroken, groenstroken en/of grasbanen.

16.4.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel [16.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel [16.1](#) genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

16.4.3 Uitzondering

Het in artikel [16.4.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht zijn van dit plan bestaande bodemgebruik;
- f. zover de waterhuishoudkundige toetsing reeds plaatsvindt in het kader van vergunningverlening krachtens de Keur van het Waterschap;
- g. werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de ecologische structuur en/of waterhuishouding, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap of natuur.

Artikel 17 Recreatie - Volkstuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten;

en daarbij behorende:

- b. toegangswegen, -paden en verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#);
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. één (hoofd)gebouw, geen woning zijnde, ten behoeve van het in artikel [17.1](#) toegestane gebruik;
- b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van het bestemmingsvlak is maximaal één (hoofd)gebouw toegestaan;
- b. het (hoofd)gebouw mag maximaal 3,20 meter bedragen en de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het bestemmingsperceel mag niet meer bedragen dan 20 % van het bestemmingsvlak;
- d. de oppervlakte per afzonderlijke volkstuin mag maximaal 100 m² bedragen.

17.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat het bepaalde in artikel [17.2.2](#) onder c van toepassing is.
- b. De oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 m² per afzonderlijke volkstuin bedragen.
- c. De bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 7,00 meter bedragen.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

17.3.2 Voorwaarden stellen nadere eisen

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijf, zoals (on-, half- en verharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- b. doeleinden van openbaar nut;
- c. kunstobjecten;

en daarbij behorende:

- d. geluidsbeperkende voorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- f. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- g. laad-/losvoorzieningen;
- h. wildpassages.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen 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 de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van wildpassages.

18.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 4,00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 6,00 m² bedragen.

18.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10,00 meter bedragen met uitzondering van kunstobjecten waarvan de hoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweginfrastructuur waaronder spoorweginfrastructuur en spoorverkeer;

en tevens voor:

- b. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca (h)';
- c. de instandhouding en/of herstel van het rijksmonument mede getuigd op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument (sba-rm)';
- d. een fietsenstalling, ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling (fis)';
- e. de in artikel 18.1 genoemde doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer (v)';
- f. spoorbruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)';

en daarbij behorende:

- g. geluidsbeperkende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- i. voorzieningen van openbaar nut;
- j. verkeersvoorzieningen, uitsluitend ten behoeve van de bereikbaarheid van de spoorwegvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#);
- l. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen woning zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het (rail)verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. ten behoeve van de nutsvoorzieningen;
- d. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- e. behorende tot het straatmeubilair.

19.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het aangeduide maximale bebouwingspercentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' geldt de aangeduide maximale goothoogte.

19.2.3 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10,00 meter bedragen, met uitzondering van geluidwerende voorzieningen die maximaal een hoogte mogen hebben die vereist is op grond van een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder.

Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten en woonerven;
- b. pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. standplaatsen voor kramen en stallen ten behoeve van markten;
- h. kunstobjecten;

en tevens voor:

- i. een terras ten behoeve van een horecagelegenheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras (tr)';

en in beperkte mate:

- j. tuinen en erven;

en daarbij behorende:

- k. geluidsbeperkende voorzieningen;
- l. bermen, waterlopen en waterpartijen;
- m. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen 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 de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
- d. behorende tot het straatmeubilair;
- e. ten behoeve van wildpassages.

20.2.2 Regels met betrekking tot gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 4,00 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 6,00 m² bedragen.

20.2.3 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 10,00 meter bedragen met uitzondering van kunstobjecten waarvan de hoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

20.3 Specifieke gebruiksregels

20.3.1 Tuinen

Het in beperkte mate gebruiken van de grond als tuinen of erven is onder de navolgende voorwaarden toegestaan:

- a. er is sprake van een bestaande situatie;
- b. het betreft enkel tuinen en erven gelegen voor de voorgevellijn bij woningen en bij hoeksituaties voor de naar de weg gekeerde gevellijn.

Artikel 21 Wonen - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waarbij:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwd woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow [eba-bu]' uitsluitend patio-woningen zijn toegestaan;

en tevens voor:

- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- g. horeca, zijnde een (eet)café, fast-food vestiging, restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca (h)';
- h. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)';
- i. praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte (pr)';
- j. uitvaartcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum (uv)';
- k. een toegangsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegangsweg (sv-tw)';
- l. de instandhouding en/of herstel van een karakteristiek object mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek [ka]';

en daarbij behorende:

- m. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel [21.4.1](#);

- n. tuinen en erven;
- o. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- p. verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, toegangswegen tot parkeren, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- q. parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden;
- r. parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder f t m j genoemde functies, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, carports en garages;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' waarbij de (voor-)gevels van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst in of evenwijdig aan de aangegeven geveelijn waarbij de voorste geveelijn in de richting van de voorste perceelsgrens of naar weg gekeerde perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- b. het bouwperceel behorende bij een woning mag voor nooit meer dan 50 % worden bebouwd, uitgezonderd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' mag het bouwperceel voor 100 % worden bebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij tevens de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mag het bouwperceel voor 100 % worden bebouwd;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij geen bouwvlak is opgenomen mag het bouwperceel voor niet meer dan 50 % worden bebouwd;
- c. gebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen mag worden gebouwd;
- d. hoofdgebouwen mogen achter de aangeduide geveelijn uitbreiden, met dien verstande dat de afstand tussen de voor- en achtergevel:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waarbij geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, maximaal 13,00 meter mag bedragen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', maximaal 17,00 meter mag bedragen;
- e. op de in de bestemming begrepen gronden mag maximaal 1 woning / wooneenheid per bouwperceel worden opgericht, met uitzondering van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij maximaal het aantal aangeduide wooneenheden opgericht mag worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de zijgevel van het hoofdgebouw minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en de aanduiding 'gestapeld' waarbij de aanduiding 'bouwvlak' niet is opgenomen, dient de zijgevel van het hoofdgebouw aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dient een hoekwoning aan één zijde minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' en 'gestapeld' waarbij tevens de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mag in beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.

21.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen onder de volgende voorwaarden:
 - 1. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' waarbij geen bouwvlak is opgenomen, voor het perceelsgedeelte gelegen op een afstand vanaf 13,00 meter achter de geveelijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel bebouwd mag worden;
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor het perceelsgedeelte gelegen op een afstand vanaf 17,00 meter achter de geveelijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel bebouwd mag worden;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' en de aanduiding 'gestapeld' waarbij tevens de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen mag het bouwperceel voor maximaal 100 % worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 en 2 mag bij een bouwperceel groter dan 1000 m² de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports maximaal 130 m² bedragen met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. de goetshoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- d. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de geveelijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan wel bij het ontbreken van de aangeduide geveelijn achter de voorgevel, met dien verstande dat een garage/carport met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens tevens op een afstand van minimaal 5,00 meter tot de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in maximaal één zijdelingse perceelsgrens en minimaal 2,50 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied

gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden;

- f. indien ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een bijgebouw dan wel garage/carport wordt geplaatst op een grotere afstand dan 25,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan wel indien geen gevellijn is aangeduid achter de bestaande voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, dan mag het bijgebouw en de garage/carport ook in de andere zijdelingse perceelsgrens worden geplaatst;
- g. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'gestapeld' waarbij geen bouwvlak is opgenomen worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden.

21.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garages/carports zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied.
- b. Zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt en dat niet meer dan 50 % van het achtererfgebied is bebouwd met inachtneming van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.
- c. Een antennenmast mag worden opgericht uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast [am]', waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijken gevellijn

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in [21.2.2](#) onder a bepaalde, om ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de aangegeven gevellijn, te overschrijden tot een maximum van 2,00 meter en over maximaal 30 % van de lengte van de gevellijn of voorgevel per bouwperceel, mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.

21.3.2 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.2](#) onder g, h en i bepaalde, tot het bouwen van de zijgevel in de zijdelingse bouwperceelsgrens dan wel binnen een afstand van 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mits:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.

21.3.3 Afwijken aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.3](#) onder d bepaalde, ten behoeve van het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de naar de weg gekeerde gevellijn of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige gevellijn, dan wel bij het ontbreken van de aangeduide gevellijn tot in de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel [21.2.3](#) onder a, b, c, e, f en g onverminderd van toepassing is.

21.3.4 Afwijken garages/carports

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.3](#) onder d bepaalde, voor de bouw van garages/carports, met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens, geheel of gedeeltelijk voor de gevellijn, van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige gevellijn, met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 5,00 meter moet bedragen en het bepaalde in artikel [21.2.3](#) onder a, b, c, e, f en g onverminderd van toepassing is.

21.3.5 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.2.4](#) onder a bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot een hoogte van 2,00 meter, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

21.3.6 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [21.3.1](#) tot en met [21.3.6](#) bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in 'bijlage 2 bij de regels' zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en/of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Wet milieubeheer;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- i. er zijn geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

21.4.2 Uitvaartcentrum, detailhandel, kantoor, praktijkruimte en horeca

De functies detailhandel, horeca, kantoor en praktijkruimte mogen alleen plaats vinden onder de volgende voorwaarden:

- a. de functie mag alleen plaatsvinden op de begane grond van de bebouwing;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de functie mag maximaal 200 m² bedragen.

21.4.3 Kampeermiddelen

Het stallen van eigen kampeermiddelen is toegestaan indien de stalling plaatsvindt in het achterterfgebied en achter het hoofdgebouw.

21.4.4 Parkeren

De noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van nieuwe activiteiten c.q. nieuwe functies dan wel uitbreiding van bestaande functies zoals genoemd in artikel [21.1](#) worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007' en conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#).

21.4.5 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden;
- b. het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- c. het splitsen van bestaande woningen;
- d. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- e. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen waarvoor artikel [21.4.1](#) geldt;
- f. detailhandel, kantoor, horeca en praktijkruimte, met uitzondering van detailhandel, kantoor, horeca en praktijkruimte waarvoor artikel [21.4.3](#) geldt;
- g. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde gevellijn voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke, anders dan op een oprit, met uitzondering van de stalling van kampeermiddelen waarvoor artikel [21.4.4](#) geldt.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Afwijken vergroten functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [21.4.2](#), voor de functies horeca, kantoor en praktijkruimte, bepaalde voor:

- a. het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de toegestane functie met maximaal 50 %;
- b. het toestaan van het gebruik van de verdieping voor de toegestane functie.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduidingen 'horeca' en 'detailhandel' de aanduiding te wijzigen in de aanduiding 'kantoor' of 'praktijkruimte' onder de volgende voorwaarden:

- a. de parkeerbalans in de directe omgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- b. het woonmilieu wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geen afbreuk gedaan.

Artikel 22 Wonen - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in mijnkoloniewoningen;

en tevens voor:

- b. de instandhouding en/of herstel van het rijksmonument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [aba-rm]';

en daarbij behorende:

- c. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel [22.4.1](#);
- d. tuinen en erven;
- e. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- f. verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- g. parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen, garages en carports;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

22.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bouwblok mag volledig worden bebouwd;
- c. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. het bouwperceel behorende bij een woning mag voor nooit meer dan 50 % worden bebouwd;
- e. op de in de bestemming begrepen gronden mag maximaal 1 woning / wooneenheid per bouwperceel worden opgericht.

22.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen, garages en carports

Voor het bouwen van bijgebouwen, garages en carports gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, garages en carports mogen zowel binnen als buiten het bouwblok worden opgericht;
- b. de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports tezamen mag maximaal 70 m² bedragen, met dien verstande dat maximaal 50 % van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van garages/carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- d. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports worden gebouwd op minimaal 3,00 meter achter de in het verlengde van de voorgevel getrokken denkbeeldige lijn, met dien verstande dat een garage/carport met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelsgrens tevens op een afstand van minimaal 5,00 meter tot een bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in maximaal één zijdelingse perceelsgrens en minimaal 2,50 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en garages/carports in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd met dien verstande dat in hoeksituaties minimaal 2,50 meter tot de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden.

22.2.4 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen garages/carports zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen garage/carports zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen met inachtneming van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
- c. zwembaden, whirlpools, jacuzzi's of vijvers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht in het achterterfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt en dat niet meer dan 50 % van het achterterfgebied is bebouwd met inachtneming van minimaal 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [22.2.4](#) onder b bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding, tot een hoogte van 2,00 meter, achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

22.3.2 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [22.3.1](#) bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in 'bijlage 2 bij de regels' zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en/of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Wet milieubeheer;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform de normen zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels: 'Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007';
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- i. er zijn geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

22.4.2 Kampeermiddelen

Het stallen van eigen kampeermiddelen is toegestaan indien de stalling plaatsvindt in het achtererfgebied en achter het hoofdgebouw.

22.4.3 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstellen voor en/of als:

- a. het overschrijden van het maximum aantal toegelaten wooneenheden van 1 per bouwperceel;
- b. het oprichten van nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwing;
- c. het splitsen van bestaande woningen;
- d. het (bedrijfsmatig) verhuren van kamers aan derden die geen deel uitmaken van het huishouden/gezin;
- e. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen waarvoor artikel [22.4.1](#) geldt;
- f. detailhandel, kantoor, horeca en praktijkruimte;
- g. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, kampeermiddelen en dergelijke, anders dan op een oprit, met uitzondering van de stalling van kampeermiddelen waarvoor artikel [22.4.2](#) geldt.

Artikel 23 Wonen - Garageboxen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen - Garageboxen' aangewezen gronden mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd.

23.2.2 Regels met betrekking tot garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100 % worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- d. de inhoud van een garagebox mag maximaal 60 m³ bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. bedrijfsmatige doeleinden en/of bedrijfsmatige opslagruimte;
- b. detailhandel;
- c. opslag, anders dan inherent aan de stalling van motorvoertuigen;
- d. (permanente) bewoning.

Artikel 24 Leiding - Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse leidingen voor het transporteren van gas waarbij ter plaatse van de figuur 'hartlijn leiding - gas' het hart van de gasleiding is gelegen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen niet worden gebouwd.

24.2.2 Uitzondering

Het in artikel [24.4.2](#) bepaalde is niet van toepassing voor bouwwerken van geringe omvang ten dienste van de betreffende leiding met een hoogte van maximaal 3,20 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken oprichten bouwwerken

Het bevoegd gezag kan, gehoord de leidingbeheerder, bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [24.2.1](#) bepaalde ten behoeve van het oprichten van bouwwerken welke ter plaatse conform de aangegeven bestemming mogen worden opgericht mits deze geen gevaar opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding geen afbreuk doen en/of door het aan de afwijking verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen.

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 Algemeen

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor:

- a. een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet;
- b. het uitvoeren van ontgroningen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding;
- d. het aanbrengen van diep wortelende beplanting;
- e. het verrichten van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- f. het verrichten van grondophogingen met een hoogte van meer dan 0,30 meter.

24.4.2 Verbodsbepaling

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen is het verboden de gronden te gebruiken voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, behoudens voor zover het de uitvoering betreft van werken of werkzaamheden ten behoeve van de desbetreffende ondergrondse leiding.

24.4.3 Uitzondering

De verbodsbepaling in artikel [24.4.1](#) en [24.4.2](#) geldt niet voor werken en werkzaamheden vallend onder normaal (agrarisch) onderhoud en gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [24.4.1](#) bepaalde, mits:

- a. daardoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leiding;
- b. het functioneren van de leiding niet in gevaar komt;
- c. er voorwaarden aan verbonden worden waardoor er geen schade te verwachten is of het functioneren van de leiding niet in gevaar komt.

24.5.2 Voorwaarden afwijken van de gebruiksregels

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [24.5.1](#) bedoeld wordt slechts toegestaan nadat vooral advies bij de beheersinstantie van de betrokken leiding is ingewonnen over de vraag of de in artikel [24.4.1](#) vermelde activiteiten daadwerkelijk gevaar opleveren voor de leiding, dan wel afbreuk doen aan het functioneren ervan en de

eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.

Artikel 25 Leiding - Hoogspanning

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bovengrondse leidingen voor het transporteren van energie waarbij ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding-hoogspanningsverbinding' het hart van de hoogspanningsverbinding is gelegen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen niet worden gebouwd.

25.2.2 Uitzondering

Het in artikel [25.2.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- bouwwerken van geringe omvang met een hoogte van maximaal 3,20 meter, voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet geschaad worden;
- het oprichten van masten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de betreffende leiding.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Gebruiksregels van de gronden

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstellen voor:

- een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet;
- het uitvoeren van ontgrondingen;
- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding;
- het aanbrengen van hoog opgaande beplanting;
- het verrichten van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het verrichten van grondophogingen met een hoogte van meer dan 0,30 meter.

25.3.2 Verbodsbepaling

In afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen is het verboden de gronden te gebruiken voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, behoudens voor zover het de uitvoering betreft van werken of werkzaamheden ten behoeve van de desbetreffende bovengrondse leiding.

25.3.3 Uitzondering

De verbodsbepaling in artikel [25.3.1](#) en [25.3.2](#) geldt niet voor werken en werkzaamheden vallend onder normaal (agrarisch) onderhoud en gebruik en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad.

25.4 Afwijken van de gebruiksregels

25.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [25.3.1](#) bepaalde, mits:

- daardoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leiding;
- het functioneren van de leiding niet in gevaar komt;
- er voorwaarden aan verbonden worden waardoor er geen schade te verwachten is of het functioneren van de leiding niet in gevaar komt.

25.4.2 Voorwaarden afwijken van de gebruiksregels

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel [25.4.1](#) bedoeld wordt slechts toegestaan nadat vooraf advies bij de beheersinstantie van de betrokken leiding is ingewonnen over de vraag of de in artikel [25.3.1](#) vermelde activiteiten daadwerkelijk gevaar opleveren voor de leiding, dan wel afbreuk doen aan het functioneren ervan en de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)

26.1 Bestemmingsomschrijving

–

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

26.2 Bouwregels

26.2.1 Bouwverbod

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

.

26.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [26.2.1](#) is niet van toepassing indien:

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

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26.2.1](#) ten behoeve van grotere en diepere bodemingrepen.

26.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [26.3.1](#), kan slechts worden verleend indien:

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

26.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [26.3.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

26.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, vernieuwen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

26.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [26.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

26.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [26.4.1](#) is niet van toepassing indien:

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

26.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [26.4.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

26.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

26.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [26.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

26.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [26.5.1](#) is niet van toepassing indien:

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

26.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [26.5.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 (Terreinen van zeer hoge waarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen en wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 3, 4, 5 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 Bouwregels

27.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

27.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [27.2.1](#) is niet van toepassing indien:

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

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijkingbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [27.2.1](#), ten behoeve van grotere en diepere bodemingrepen.

27.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [27.3.1](#), kan slechts worden verleend indien:

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

27.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [27.3.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

27.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergroeven, vernieuwen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pomputten;
- het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

27.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [27.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

27.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [27.4.1](#) is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m³ beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 250 m³ beslaat en de versterking niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- e. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

27.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [27.4.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemversterking leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

27.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

27.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

27.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

27.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m³ beslaat;
- c. de grootte van de bodemingreep meer dan 250 m³ beslaat en de versterking niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

27.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [27.5.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemversterking leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 (Gebieden met een hoge verwachtingswaarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen en wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4, 5 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)

28.1 Bestemmingsomschrijving

-

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

28.2 Bouwregels

28.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd..

28.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [28.2.1](#) is niet van toepassing indien:

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

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijkingbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [28.2.1](#), ten behoeve van grotere bodemingrepen.

28.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [28.3.1](#), kan slechts worden verleend indien:

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

28.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [28.3.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

28.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diepplogen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen, graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of roeien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pomputten;

g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

28.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [28.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

28.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [28.4.1](#) is niet van toepassing indien:

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

28.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [28.4.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

28.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

28.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

28.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [28.5.1](#) is niet van toepassing indien:

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

28.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [28.5.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

28.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen en wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meen) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 5 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

29.2 Bouwregels

29.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

29.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel [29.2.1](#) is niet van toepassing indien:

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

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijdingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [29.2.1](#) ten behoeve van grotere en diepere bodemingrepen.

29.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [29.3.1](#), kan slechts worden verleend indien:

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

29.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [29.3.1](#) kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

29.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen, vergraven, vervuilen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

29.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

29.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 29.4.1 is niet van toepassing indien:

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

29.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

29.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

29.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

29.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 29.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

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

29.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 29.5.1 is niet van toepassing indien:

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

29.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

29.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 6 (Geen verwachtingswaarde)

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6 (Geen verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn enkel bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming(en).

30.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6 (Geen verwachtingswaarde)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 31 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen niet worden gebouwd.

31.2.2 Uitzondering

Het in artikel [31.2.1](#) bepaalde is niet van toepassing indien en voor zover het oprichten van bouwwerken verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht en vooraf advies aan de Monumentencommissie is gevraagd, met dien verstande, dat:

- a. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld;
- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

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

31.3.1 Bebouwde gronden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, voor zover de gronden bebouwd zijn, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: het verven in een andere kleur van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sieronderdelen.

31.3.2 Onbebouwde gronden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, voor zover de gronden onbebouwd zijn, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen;
- b. het roeien van bomen en hagen anders dan voor de effectuering van een omgevingsvergunning;
- c. het wijzigen of aanleggen van bestrating van parkeergelegenheden, pleinen, straten, voet- en/of toegangspaden;
- d. het verlagen of afgraven, het opheffen of het egaliseren van de bodem plus of min 10 centimeter ten opzichte van de toestand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

31.3.3 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend, wanneer de bedoelde werken geen afbreuk doen aan het karakter en de schoonheid van het beschermd dorpsgezicht.

31.3.4 Uitzondering

Het in artikel [31.3.1](#) en [31.3.2](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden voor de instandhouding van de bestaande inrichting;
- werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale grondgebruik;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

31.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

31.4.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning de aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

31.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [31.4.1](#) is niet van toepassing op:

- sloopwerkzaamheden in verband met normale onderhoudswerkzaamheden;
- sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingevolge een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn dan wel mogen worden uitgevoerd.

31.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel [31.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel [31](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 32 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 33 Algemene bouwregels

33.1 Verbod op bouwen in strijd met de bestemming

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden:

- enig bouwwerk te bouwen waarbij de aangegeven bebouwingsgrens wordt overschreden, dan wel de bouwregels niet in acht worden genomen, behoudens overschrijdingen die volgens deze regels zijn toegestaan;
- een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een complex van bouwwerken, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in een grotere mate zal gaan afwijken van het plan;
- ondergronds te bouwen, met uitzondering van daar waar dit volgens de regels is toegestaan danwel bij bestaande ondergrondse bouwwerken.

33.2 Algemene bouwregels

Indien bij het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wijzigingsbevoegdheden in de afzonderlijke bestemmingen niets staat vermeld over bebouwingspercentage, bouwhoogte of maximaal aantal bouwlagen kan bij hantering van het afwijken van de bouw- of gebruiksregel of wijzigingsbevoegdheid met maximaal 10 % van het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 'maximum aantal bouwlagen' respectievelijk 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bebouwingspercentage, bouwlagen respectievelijk bouwhoogte worden afgeweken.

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

34.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. opstallen te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming aangegeven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

34.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning(en);
- het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan krachtens deze regels;

- d. het gebruik van bebouwing voor seksinrichting;
- e. het gebruik van bijgebouwen behorende bij een (dienst-)woning, bedrijfspwoning ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Artikel 35 Algemene aanduidingsregels

35.1 milieuzone - voormalige stortlocatie

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - voormalige stortlocatie' dient door middel van een bodemonderzoek/sonderingsonderzoek aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is om:

- a. te bouwen;
- b. werken en/of werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de ecologische structuur en/of waterhuishouding, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap of natuur.

35.2 vrijwaringszone - spoor

35.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mag, conform het bepaalde in de artikel 19 tot en met 23 van de Spoorwegwet, niet worden gebouwd en morgen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat.

35.2.2 Afwijken

het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [35.2.1](#) bepaalde, voor het oprichten van bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het railverkeer;
- b. advies bij de beheerder van het spoor wordt ingewonnen en deze kan instemmen met het oprichten van bouwwerken.

35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' ten behoeve van de realisatie van woningen, met bijbehorende voorzieningen waaronder parkeren, onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse mogen grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 8;
- c. maximaal in twee bouwlagen gebouwd mag worden;
- d. de noodzaak tot realisatie van de woningen wordt aangetoond;
- e. voldaan dient te worden aan het regionale woonbeleid;
- f. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel [21](#), waarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden afgeweken van de daarin opgenomen bouwregels;
- g. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zulks naar het oordeel van het bevoegd gezag;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein of in de directe omgeving, conform het bepaalde in artikel [39.3.2](#)
- i. milieutechnische- en waardeonderzoeken hebben uitgewezen dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik;
- j. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- k. het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd.

Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

36.1 Afwijken met 10 %

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten, lengtes, breedtes en dieptes en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10 %, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en in de afzonderlijke bestemmingen niet reeds wordt voorzien in een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

37.1 Wijzigingsbevoegdheid plaats bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

37.2 Wijzigingsbevoegdheid 'Cultuur en ontspanning - Seksinrichting'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Bedrijf', Centrum - 1', 'Centrum - 2', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' te wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Seksinrichting', met dien verstande, dat:

- a. het bedrijfsoppervlak maximaal 150 m² per vestiging mag bedragen;

- b. een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- c. de afstand van een seksinrichting tot een woning van een derde of tot een school, kerk, verzorgingshuis en bejaardenhuis tenminste 30,00 meter bedraagt, gemeten vanaf de grens van de tot seksinrichting bestemde gronden tot de perceelsgrens van de woning, school, kerk, verzorgingshuis of bejaardenhuis;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, in die zin dat het gebruik van de gronden als seksinrichting geen onevenredige gevolgen zal hebben voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; er mag geen onevenredige verzwaring optreden van de eisen op grond van de omgevingsvergunning en/of milieuwetgeving;
- e. op het eigen terrein voldoende parkeer gelegenheid aanwezig dient te zijn conform de normen zoals opgenomen in de bijlage 3 bij de regels: "Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007";
- f. er maximaal twee seksinrichtingen op het grondgebied van de gemeente Landgraaf gevestigd mogen zijn.

37.3 Wijzigingsbevoegdheid Parkeernota Landgraaf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de parkeernota, behorende bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 3 bij de regels: "Parkeernota Landgraaf 2008, d.d. 4 december 2007") te wijzigen in de meest actuele versie van de parkeernota.

Artikel 38 Algemene procedureregels

38.1 Omgevingsvergunningen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

38.2 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is de procedure zoals deze ingevolge de Wet ruimtelijke ordening gevoerd dient te worden van toepassing.

38.3 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing;
- f. burgemeester en wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing op die zienswijzen bekend.

Artikel 39 Overige regels

39.1 Wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan.

39.2 Milieuwetgeving

Bij afwijking van de bestemming en bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover nodig, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de archeologische waarden in de grond van het gehele bouwperceel aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek en archeologisch onderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar door middel van afwijking van het bestemmingsplan gebouwd kan worden.

De omgevingsvergunning voor het bouwen zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd dan wel indien er zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zullen zijn gesaneerd, alsmede de aanwezige archeologische waarden in de grond in beeld zijn gebracht.

39.3 Gemeentelijke regels

39.3.1 Gemeentelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

39.3.2 Parkeernormen

De noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van nieuwe activiteiten c.q. nieuwe functies dan wel uitbreiding van mogelijke functies zoals genoemd in de afzonderlijke artikelen worden op eigen terrein gesitueerd. Voldaan dient te worden aan de parkeernormen in de "Parkeernota Landgraaf 2008" (d.d. 4 december 2007) van de gemeente Landgraaf (zie Bijlage 3 Parkeernota Landgraaf 2008). Hiervan kan worden afgeweken indien in de openbare ruimte voldoende parkeer gelegenheid aanwezig is, zulks naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders.

39.4 Voorrangsregels

39.4.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, prevaleert het belang van de dubbelbestemming. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

39.4.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het in stand houden 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. Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
- b. Waarde - Archeologie;
- c. Leiding - Gas;
- d. Leiding - Hoogspanning;

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

40.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiernee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 41 Slotregel

Deze regels (met bijlagen) worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schaesberg Centrum van de gemeente Landgraaf.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Dr. Calsstraat 22, 6372AA Landgraaf
Datum 15-10-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Dr. Calsstraat 22, 6372AA Landgraaf
Datum 15-10-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45022_toelichting overdrachtsbelasting.pdf

De hoogte van de overdrachtsbelasting is afhankelijk van de geldende wetgeving op het moment van betaling. Voor informatie over de hoogte van de overdrachtsbelasting kunt u contact met ons kantoor opnemen.