

Bestemmingsplan

- Regels -

Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan 11 Holtum

Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan

Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan 11 Holtum

Gemeente Sittard-Geleen

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.BPGRuijsBeeren11-VA01
Projectnummer:	M222432
Status:	vastgesteld
Datum:	6 maart 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	22
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 9	Algemene procedureregels	26
Artikel 10	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan 11 Holtum ' van de gemeente Sittard-Geleen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1883.BPGRuijsBeeren11-VA01;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 abiotische waarden:
het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.6 achtererfgebied:
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;

1.7 afhankelijke woonruimte:
een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.8 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

a. het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
b. het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;

nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden bedrijf;
b. glastuinbouwbedrijf;
c. niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
d. intensieve veehouderij;

1.9 archeologische verwachting:
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden)

1.10 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.11 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een certificaat als bedoeld in de Erfgoedwet en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 archeologisch monument
terrein dat van algemeen belang is wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd.

1.13 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.14 bed en breakfast:
het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders;

1.15 bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;

1.16 bedrijfsgebouw:
een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 beeldkwaliteit:
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.19 beperkt kwetsbaar object:
a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
c. hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
d. winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
e. sporthallen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
f. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
g. objecten die met de onder a tot en met f genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van

de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.20 bestaand:
situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.21 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelsgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.30 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 of indirect steun vindt in of op de grond;

1.31 cultuurhistorie
de beschavingsgeschiedenis: de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloedde leefomgeving. Het betreft het onroerende deel van het cultureel erfgoed, waarin archeologie (bodemarchief), historische geografie (cultuurlandschap), historische stedenbouw, historische groen, architectuur- en bouwhistorie (gebouwen en complexen) worden betrokken.

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

1.33 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.34 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.35 diepploegen
het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 30 cm (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik. Ploegen minder dan 30 cm diep wordt beschouwd als normaal onderhoud en beheer.

1.36 ecologische hoofdstructuur (ehs):
Een zone binnen het plangebied die wordt bepaald door de door het Rijk vastgestelde ecologische hoofdstructuur (ehs). De ehs is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De ehs kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De ehs bestaat uit:

a. bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones hiertussen
b. landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden)
c. grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee);

1.37 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.38 erfafscheiding:
afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst;

1.39 gebiedseigen beplanting:
beplanting met de kwaliteit die van nature voorkomt in een gebied;

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

1.41 geluidsgevoelig object:
a. woningen;
b. terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
c. woonwagenstandplaatsen;

d. onderwijsgebouwen;
e. ziekenhuizen en verpleeghuizen;

1.42 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:
een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.43 gevellijn:
een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.44 graft:
een steile rand, al dan niet begroeid met bos of struikgewas op hellingen;

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

1.46 hartlijn:
het midden van de leiding;

1.47 hoofdgebouw:
een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel en of meerdere woningen aanwezig zijn, wordt/worden die woning(en) tevens als hoofdgebouw aangemerkt;

1.48 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.49 huishouden:
De bewoning van een woning door:

a. een persoon;
b. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.50 hydrologisch neutraal:
een ontwikkeling waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt;
b. er is geen sprake van veranderingen van oppervlaktewaterstanden op de grens van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn;
c. er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
d. de omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf de oppervlakte, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
e. er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt en daarbuiten;

1.51 Kamerverhuur
de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.52 kampeermiddel:
a. aeen tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;

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 nachtgebruik;

1.53 kelder:
een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is;

1.54 kwetsbaar object:
gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden of gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen), zoals kinderdagverblijven, basisscholen, ziekenhuizen, hotels met meer dan 10 bedden en gebouwen met meer dan 25 verdiepingen;

1.55 landschappelijke inpassing:
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.56 landschappelijke waarde:
bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.57 logies:
het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.58 maatschappelijk:
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

a. asielzoekerscentra;
b. begraafplaatsen;
c. bibliotheken;
d. crematoria;
e. dierenasiel;
f. dierenpension;
g. gezondheidszorg;
h. jeugdopvang;
i. kazerne;
j. naschoolse opvang;
k. onderwijs;
l. openbare dienstverlening;
m. praktijkruimten;
n. religieuze voorzieningen;
o. uitvaartcentra;
p. verenigingsleven;
q. welzijnsinstellingen;
r. zorgboerderijen;
s. zorginstellingen;

1.59 manege:
een bedrijf (mensgericht) voor het beoefenen van de hippische sport alsmede voor het stallen van paarden en pony's alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorziening;

1.60 mantelzorg:
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.61 natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.62 nevenactiviteit:
activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie;

1.63 nutsvoorziening:
gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

1.64 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.65 ondergeschikt:
een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie;

1.66 overkapping:
een bijbehorend bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.67 overtollige (bedrijfs)bebouwing:
bestaande bebouwing die bij omschakeling naar een andere functie niet nodig is voor het kunnen uitoefenen van die functie, dan wel die de maximaal toelaatbare oppervlakte en/of inhoud van de bebouwing volgens de regels in dit plan voor die functie overschrijdt;

1.68 peil:
a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.69 perceelgrens:
een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.70 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken;

1.71 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.72 recreatie:
vrijetijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.73 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.74 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

a. bordeel;
b. erotische massagesalon;
c. parenclub;
d. (raam)prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna/seksinrichting;
h. sekstheater;

1.75 standplaats (woonwagen):
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.76 tuin:
de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, die feitelijk zijn ingericht ten dienste van het gebruik van de woning;

1.77 voorerfgebied:
deel van het erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied, gelegen aan de voorkant en de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant dan wel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.78 voorgevel:
gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.79 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.80 voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.81 waterberging:
gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.82 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.83 wonen:
bewonen van een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

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

1.85 woonwagen:
een voor bewoning bestemd bouwwerk in de zin van de Woningwet dat is geplaatst op een standplaats.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.2 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen alsmede kelders en/of andere ondergrondse bouwwerken met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. Vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m^2) uitgedrukt, gemeten vanuit binnenwerks. Berekeningen: Lengten in één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een aannemers-/schildersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 7.1 zijn van toepassing;
c. verkoop van zelfvoortgebrachte producten als ondergeschikte nevenactiviteit;
d. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw);

met de daarbij behorende:

e. tuinen, erven en terreinen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
b. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
c. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter;
d. de maximale verkoopvloeroppervlakte van gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van de verkoop van zelfvoortgebrachte producten bedraagt 50 m².

3.2.3 Bedrijfswoningen bijbehorende bouwwerken

a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' bedraagt;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1000 m3 exclusief onderkeldering bedragen;
c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
d. de maximale goothoogte van bedrijfswoning bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
e. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
f. bij de bedrijfswoning en/of bij andere hoofdgebouwen behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder l;
g. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 53 m²;
h. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
i. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
j. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;

k. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
    4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.
l. overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte:
        - in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt;
        - in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
    2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
d. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, mits de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt;
e. de maximale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 70 m².

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Detailhandel

De verkoop van zelfvoortgebrachte producten als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan in bestaande gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de verkoopruimte bedraagt maximaal 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
b. parkeren ten behoeve van de verkoopactiviteiten dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;

b. voor bedrijfsactiviteiten, anders dan de bedrijfsactiviteiten samenhangend met de bestaande bedrijven zoals aangegeven in 3.1;
c. voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van zelfvoortgebrachte producten zoals bepaald in 3.1 sub c en in 3.4.1;
d. als seksinrichtingen;
e. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
f. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
g. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
h. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
i. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
j. voor opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen;
k. van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
l. van de bedrijfswoning als burgerwoning.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bewoning als afhankelijkewoonruimte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 voor bewoning van een deel van de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bewoning dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van mantelzorg;
b. er mag geen tweede woning ontstaan;
c. per woning kan maar eenmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
d. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
e. alle bijbehorende bouwwerken en verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
h. na beëindiging van de situatie dient het gebruik als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd en kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekken;
i. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt gebruikt, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen bestemming Bedrijf ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

1. de bestemming 'Wonen';
2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
b. uitsluitend het deel van het perceel met de bestaande woning en het erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na

wijziging maximaal 1.000 m² mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
e. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
g. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
h. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
i. wijziging niet plaatsvindt indien binnen het bouwvlak de aanduiding dat het maximum aantal wooneenheden '0' bedraagt is opgenomen.
j. het aantal woningen mag niet toenemen.

3.6.2 Wijzigen bestemming Bedrijf ten behoeve van omschakelingnaar ander type bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een ander bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. toegestaan zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 conform de lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten' en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;
b. de functie mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende bestemmingen en functies;
c. de verkeersafwikkeling mag door de nieuwe functie niet onevenredig worden belast;
d. het bedrijf dient landschappelijk te worden ingepast met gebiedseigen beplanting.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden.
b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
c. Voor de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m2.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
    1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen of;
    3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken,geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen,mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen van het waterpeil;
    3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
b. Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing:
    1. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

2. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
3. indien de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m2 of smaller zijn dan 1,5 m;
4. indien de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
5. indien de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
6. indien de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
7. indien de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
8. indien objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde;

c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
   3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. aIndien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. de maximale hoogte van alarmmasten bedraagt 40 meter.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone - industrie

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

7.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag geen nieuw geluidsgevoelig object worden gebouwd.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.3 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

7.2 vrijwaringszone- weg 2

7.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

7.2.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1, met dien verstande dat:

a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan;
c. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
d. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
e. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

7.3 milieuzone - roerdalslenk

7.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;

c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

7.3.2 Uitzonderingen

De in artikel 7.3.1 gestelde verboden gelden niet voor:

a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

7.3.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.3.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

8.2 Wijzigingten behoeve van ontwikkeling van Natuur en Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Natuur of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dan de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
b. de regels van de bestemmingen Natuur en/of Water worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming Water dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden.

8.3 Wijzigingten behoeve van watergangen en regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming Water en/of in de dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone waterstaat ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, en het renatureren van bestaande watergangen, waaronder hermeandering, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak daartoe in het belang van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
b. agrarische bedrijfsdoeleinden niet onevenredig worden geschaad;
c. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
d. ruimtelijke inpassing in het landschap is verzekerd;
e. het renatureren van bestaande watergangen plaatsvindt binnen een zone van 20 meter aan weerszijden van de bestaande loop van de watergang en binnen de aanduiding 'beekdal'.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijking van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

9.2 Toepassen nadere eisen regeling

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

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

9.4 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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. Overna 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 vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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.

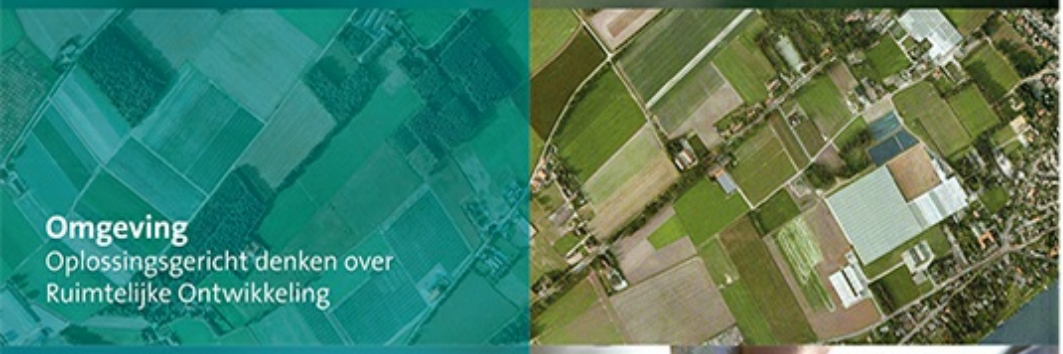
d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gouverneur Ruijs de Beerenbroucklaan 11 Holtum'.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com