Partiële Herziening
“Zandbergweg 1 en 2 NUTH”

Planregels



Opgesteld door:		
Maurice Eijpe		Datum:
Betreft: Zandbergweg 1 en 2 6361 HM NUTH		Gulpen, 12 augustus 2020
In opdracht van initiatiefnemer: M. Hermans, Zandbergweg 1, 6361 HM NUTH		Klement^2 Rentmeesters Rijksweg 4 6271 AE Gulpen T (043) 323 35 11 E info@klement2.com

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. plan
het bestemmingsplan 'Zandbergweg 1 en 2 Vaesrade' van de gemeente Beekdaelen;

1.2. bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0951.BPZandbergweg-OW01;

1.3. aan- en uitbouw
bouwwerken die in directe verbinding staan met en architectonisch ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd;

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. aan huis gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7. aan huis gebonden bedrijf
het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8. ambacht(elijke)
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

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

1.10. bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11. bebouwingspercentage
een in de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.12. bedrijfsactiviteiten
vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 1. bij de regels, overeenkomstig de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering;

1.13. bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.14. bedrijfs- en dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15. beeldbepalend pand
een te handhaven gebouw of bouwwerk gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;

1.16. begane grond
de eerste bouwlaag boven peil;

1.17. bestaande bebouwing
de als zodanig op de plankaart aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.18. bestaand gebruik
het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen;

1.19. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.20. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

1.22. bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.23. bouwlaag (voor woningen)
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, zijnde de eerste bouwlaag en met uitzondering van onderbouw/kelder en zolder;

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

1.25. bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.28. bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand)
een gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

1.29. bijgebouwengrens
de grens van een bouwaanduiding 'bijgebouwen';

1.30. bijgebouwenvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.31. carport/overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend;

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

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

1.34. dienstverlening
bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum;

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

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

1.37. hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.38. mantelzorg
het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een organisatorisch verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

1.39. monumentale waarde
waarden van zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

1.40. monumenten
alle rijksmonumenten, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van belang wegens de aanwezigheid daar van voornoemde zaken;

1.41. onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.42. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.43. peil
1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld;

1.44. perceel
een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt;

1.45. stedenbouwkundig beeld
ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;

1.46. verblijfsgebied
gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte;

1.47. voorgevel
de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een (hoofd)gebouw;

1.48. voorgevelrooilijn
de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;
ter verduidelijking: onder bouwgrens valt zowel de grens van een bouwvlak als de grens van een vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen';

1.49. weg
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden, bermen en/of zijkanten;

1.50. woning/wooneenheid
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden; hiervan is ook sprake bij een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen;

1.51. zolder
ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De hoogte van een windturbine
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 Afstand tot de bouwperceelsgrens
Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 4 Bedrijf
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 5 Detailhandel
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 6 Dienstverlening
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 7 Gemengd
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 8 Groen
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 9 Horeca
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 10 Maatschappelijk
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 11 Recreatie
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 12 Sport
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 13 Verkeer
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 14 Wonen

Bestemmingsomschrijving

14.1. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

b. duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;

c. uitsluitend garageboxen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-garageboxen";

d. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zijn mede de regels van het desbetreffende artikel van toepassing

Bouwregels

14.2.1. Op de tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;

b. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld";

c. bijgebouwen;

d. uitsluitend garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen"

e. en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

14.2.2. Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd. Garageboxen dienen in het bouwvlak gebouwd te worden;

b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw' mag, in afwijking van het bepaalde onder b, het ter plaatse aangeduide aantal nieuwe wooneenheden worden opgericht;

d. in het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' en 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd;

f. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

g. de voorgevel wordt voor ten minste 70% in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd;

h. de voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,50 meter te bedragen.

i. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12,50 meter, tenzij anders aangeduid;

j. indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 3 meter uit de erfscheiding zal worden gebouwd.

14.2.3. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde voldoen aan het bepaalde in artikel 17 van deze regels.

Nadere eisen

14.3. Burgemeester en Wethouders kunnen, binnen een marge van 5,00 meter, nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmeting van bouwwerken, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, parkeerhinder, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden.

Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van gebruik van duurzame (bouw)materialen, onder meer in verband met het tegengaan van gebruik van uitloogbare bouwmaterialen.

Ontheffing van de bouwregels

14.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

a. het overschrijden van de bouwgrenzen respectievelijk het vergroten van het bouwvlak zoals bepaald in artikel 18.4;
b. het overschrijden van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zoals bepaald in artikel 18.5;
c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte zoals bepaald in artikel 18.6;

Bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid wordt de procedure in artikel 20.1 gevolgd.

Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond anders dan voor:

a. tuin en/of groenvoorzieningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van vuurwerk.

14.5.2. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

a. bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
b. beroeps-, bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte voor vuurwerk;
b. groothandel;
c. horeca;
d. detailhandel;
e. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als verboden gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox' voor particuliere opslagdoeleinden, anders dan inherent aan de stalling van motorvoertuigen.

14.5.3. Het verbod om de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werken/ of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ten minste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 120 m² behouden blijft;
b. degene die de activiteiten uitvoert uitsluitend de bewoner van de woning is;
c. dit gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien overeenkomstig het parkeerbeleid;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

Ontheffing van de gebruiksregels

14.6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

a. het inpandig realiseren van extra woningen zoals bepaald in artikel 18.7;

b. een kleinschalig dienstverlening zoals bepaald in artikel 18.8;

mits bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid de procedure in artikel 20.1 wordt gevolgd.

Wijzigingsbevoegdheid

14.7 Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming "Wonen" wijzigen ten behoeve van extra bouw- en bijgebouwmogelijkheden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' conform het bepaalde in artikel 19, lid 19.4 van deze regels

Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorie

Bestemmingsomschrijving

15.1. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en beeldbepalende bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

15.2 Bouwregels

15.2.1 Op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop 'beschermde monumenten', zoals vastgelegd in de lijst bij bijlage 2. van de regels, wordt uitsluitend gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet of door de gemeente bij de aanwijzing tot beeldbepalend pand aangemerkt zijn;

15.2.2 Op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop 'beeldbepalende bebouwing', zoals vastgelegd in de lijst bij bijlage 2. van de regels, wordt uitsluitend gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met dien verstande, dat:

a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, waarbij vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

15.2.3. Het onder 15.2.1 en 15.2.2 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie;
b. werkzaamheden, onderhoudswerkzaamheden gericht op de instandhouding van terreinen en gebouwen met cultuurhistorische waarden;
c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
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 vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

15.3 Sloopvergunning

15.3.1. Het is verboden op of in de tot 'Waarde- Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) de als beeldbepalend aangewezen panden te slopen.

15.3.2. Het bepaalde in 15.3.1 is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

15.3.3. De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 15.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde

waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient de Monumentencommissie gehoord te worden.

15.3.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de sloopvergunning de procedure ex artikel 2.1 lid 1 sub g Wabo.

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de plankaart aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

17.2 Archeologie

Op gronden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde mag uitsluitend worden gebouwd, nadat door middel van archeologisch
vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld. Voorgaande is niet van toepassing in het geval sprake is van gronden met bouwmogelijkheden, waarvan het oppervlak minder dan 0,25 ha bedraagt en die op een afstand van 50 m of meer van archeologisch waardevolle terreinen zijn gelegen.

Op gronden die niet gekarteerd zijn mag uitsluitend worden gebouwd, nadat op basis van archeologische expertise is bepaald dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

17.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

17.3.1. Indien 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 ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

17.3.2. 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 ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

17.3.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 17.3.1. en 17.3.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

17.4. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

17.4.1 Regels voor bijgebouwen:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;

b. de oppervlakte van alle bijgebouwen mag ten hoogte 80 m² bedragen, met dien verstande dat:
   1. indien het perceelsoppervlakte bestemd voor bijgebouwen minder dan 175 m² bedraagt ten hoogste 40% van het perceel (bestemd voor bijgebouwen) mag worden bebouwd;
   2. indien het oppervlak van het bijbehorende perceel meer dan 1.000 m² bedraagt ten hoogste 110 m² aan bijgebouwen wordt opgericht;
   3. indien het bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van een praktijkvestiging (aan huis gebonden beroep) dan wel ten behoeve van de uitoefening van een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit 110 m² aan bijgebouwen kan worden opgericht;

c. bijgebouwen mogen worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens dan wel 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;

d. bij vrijstaande woningen mag in principe slechts aan één zijde van het hoofdgebouw een bijgebouw worden opgericht, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend mits tenminste aan één zijde een afstand van 2 meter in acht wordt genomen;

e. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. bijgebouwen dienen plat of met een schuin dak te worden afgedekt met ten minste dezelfde dakhelling van het hoofdgebouw en ten hoogste 60°;

17.4.2. Overige regels voor bebouwing:
a. Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
1.de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 m., de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 m. bedraagt;
3. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.
b. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,50 m., met uitzondering van erfafscheidingen.
c. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m.;
d. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 m., uitgezonderd ter plaatse van hoekpercelen. Hiervoor geldt het bepaalde onder e.;
e. Bij hoekpercelen bedraagt de hoogte van erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', maximaal 2,00 m., onder de voorwaarden dat:
1. de erfafscheiding 3,00 m. achter de voorgevel van de woning is gelegen en haaks op de woning staat;
2. de afstand van de erfafscheiding tot de zijdelingse perceelsgrens 0,5 m. bedraagt;
f. De hoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10,00 m.;

17.5. Ondergronds bouwen
17.5.1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
17.5.2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;

e. bij het berekenen van de blijkens de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

17.5.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 17.5.2. sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid wordt de procedure in artikel 20.1 gevolgd.

17.6 Externe veiligheid

17.6.1. (Beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' uitsluitend worden opgericht nadat door Burgemeester en wethouders een verantwoordingbesluit is genomen.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 20 Algemene procedureregels
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 21 Overige regels
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 22 Overgangsrecht
Zie bestemmingsplan “Kern Vaesrade”

Artikel 23 Slotregel
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Zandbergweg 1 en 2 Nuth'.