Bestemmingsplan
Aletta Jacobsstraat ong. te Heerlen

Gemeente Heerlen

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.0917.BP030300W000008-0401
Versie:	
Status:	Vastgesteld
Datum:	29 september 2021
Projectnummer:	VPA 2019.28

Inhoud

1 Inleidende regels **3**
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 8

2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Tuin 9
Artikel 4 Wonen 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde) 14
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde) 18

3 Algemene regels **22**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 8 Algemene bouwregels 22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 23
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 24
Artikel 12 Overige regels 24

4 Overgangs- en slotregels **25**
Artikel 13 Overgangsrecht 25
Artikel 14 Slotregel 25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. te Heerlen met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030300W000008-0401 van de gemeente Heerlen.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis gebonden beroep:
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden, waaronder niet begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

1.4 aanbouw:
een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aanduidingsvlak:
een vlak begrensd door aanduidingsgrenzen.

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 begane grond:
een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.10 bestaande situatie:

- bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat werd uitgeoefend ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

1.11 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:
een vrijstaand gebouw behorende bij en architectonisch ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.14 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.15 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

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

1.18 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

1.20 bouwwerk:
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 bouwwerk geen gebouw zijnde:
De categorie bouwwerken die niet onder de definitie van 'gebouw' valt.

1.22 consumentverzorgend beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk niet zijnde een beroep aan huis, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie.

1.23 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 dakopbouw:
een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag.

1.25 erf- of perceelsafscheiding:
fysieke begrenzing van een erf of perceel van een aangrenzend erf, perceel of van de openbare ruimte.

1.26 erker:
een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag.

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

1.28 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.29 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.30 kap:
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.31 nok:
het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.32 nutsvoorziening:
een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes en telefooncellen.

1.33 omgevingsvergunning:
een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.34 onderbouw:
het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat maximaal 1,50 meter boven straatpeil is gelegen en niet als ondergrondse bouwlaag wordt aangemerkt.

1.35 ondergeschikte functie:
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie.

1.36 ondergrondse bouwlaag:
een volledig onder peil gelegen doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.37 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 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.

1.39 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van prostitutie zijn in ieder geval de volgende gebiedstyperingen en omschrijvingen relevant:

- woonbuurt
  een gebied, ten minste bestaande uit 10 of meer aaneengesloten bouwpercelen met daarop woningen en de daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;

- maatschappelijke voorziening
  een functie op het gebied van openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of daarmee gelijk te stellen doeleinden;

- prostitué(e)
  degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

- prostitutiebedrijf
  een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vorm waaronder begrepen een seksclub en een erotische massagesalon;

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

- sekswinkel
  een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

- straatprostitutie
  een vorm van prostitutie waarbij degene zich op de openbare weg respectievelijk in de openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

- thuisprostitutie
  een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitué(e);

1.40 verdieping:
een bouwlaag niet zijnde de begane grond.

1.41 vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.42 voorgevel:
de naar de openbare weg gerichte gevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat bij hoekbebouwing sprake kan zijn van meerdere voorgevels.

1.43 voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.44 voorgevelrooilijn:
de naar de openbare weg gekeerde grens van één of meerdere bouwvlakken, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, die grenzen die kennelijk als zodanig moeten worden aangemerkt.

1.45 vrijstaande woning:
één woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.46 Wabo:
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.47 weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.48 woning of wooneenheid:
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.49 Wro:
de Wet ruimtelijke ordening.

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 scheidingsmuren) 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, 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 ondergeschikte bouwdelen:
bij de toepassing van het in de regels bepaalde ten aanzien van het bouwen, meer in het bijzonder bouwhoogte en bouwdiepte, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de aangegeven bouwmogelijkheid met niet meer dan 0,50 meter worden overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouwgrens met niet meer dan 1,00 meter mag worden overschreden.

2.7 peil:

a. voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, plus/minus 0,50 meter.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. erkers.

3.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. gebouwen, uitsluitend in de vorm van erkers;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 Gebouwen

Als gebouwen mogen uitsluitend erkers worden gebouwd. Voor het bouwen van erkers geldende volgende eisen:

a. situering: binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
    1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
    2. de diepte van een erker niet meer dan 1,50 meter mag bedragen, en
    3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
b. bouwhoogte: de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden; en
b. tuin.

en daarnaast geldt dat:

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum toelaatbare aantal wooneenheden is aangegeven.

4.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

a. woningen;
b. aanbouwen en bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. verhardingen;
e. groenvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. overige bijbehorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

4.2.1 Bebouwingsoppervlakte

Binnen deze bestemming mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen, met dien verstande dat maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een maximum bebouwbare oppervlakte van 200 m².

4.2.2 Woningen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 gelden voor het bouwen van woningen de volgende eisen:

a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
c. goot- en bouwhoogte: 7,00 respectievelijk 12,00 meter;
d. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1.

4.2.3 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende eisen:

a. situering: binnen het bestemmingsvlak en tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn;

b. goot- en bouwhoogte: maximaal 4,00 meter bij een platte afdekking, met dien verstande dat de bouwhoogte bij een schuine kap maximaal 7,00 meter mag bedragen;
c. oppervlakte: met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1.

4.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen:

a. bijgebouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 4,00 meter;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter, uitgezonderd indien in of binnen een afstand van 2,00 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,00 meter.
d. voor de oppervlakte dient het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 in acht te worden genomen.

4.2.5 Erkers

Voor het bouwen van erkers geldende volgende eisen:

a. situering: binnen het bestemmingsvlak, waarbij:
    1. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
    2. de diepte van een erker niet meer dan 1,50 meter mag bedragen, en
    3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
b. bouwhoogte: de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt voor de voorgevellijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter;
b. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter;
    2. de overkapping dient op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
    3. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen bedraagt niet meer dan het bepaalde in artikel 4 lid 2.1;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van:

a. de uitbreiding van een woning over twee bouwlagen;
b. de sloop en daaropvolgende nieuwbouw van een woning binnen hetzelfde bouwperceel.

4.3.2 Voorwaarden uitbreiding woning over twee lagen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.1 sub a, kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de milieusituatie, en
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3 Voorwaarden sloop en nieuwbouw binnen hetzelfde bouwperceel

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3.1 sub b, kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
c. de bouwdiepte van het totale hoofdgebouw bedraagt maximaal 15,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
d. de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
e. de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
f. het hoofdgebouw wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd of maximaal 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de milieusituatie, en
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis gebonden beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende bepalingen:

a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen;
b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van overkappingen, tot een maximum van 80 m² als zodanig worden gebruikt;
c. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

4.4.2 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als zelfstandige of niet-zelfstandige woonruimte.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een consumentverzorgend beroep.

4.5.2 Voorwaarden consumentverzorgend beroep

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4 lid 5.1 kan slechts worden verleend indien:

a. het een eenmansbedrijf is;
b. de bewoners het consumentverzorgend beroep zelf uitoefenen;
c. er geen sprake is van zelfstandige detailhandel, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit, en van ondergeschikte aard, is toegestaan;
d. voor de uitoefening van het consumentverzorgend beroep maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken met uitzondering van overkappingen, tot een maximum van 80 m² als zodanig wordt gebruikt;
e. de woonfunctie van het betreffende perceel in overwegende mate behouden blijft;
f. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aan omliggende gronden;
g. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft waardoor verkeersoverlast wordt veroorzaakt;
h. kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het uit te oefenen consumentverzorgend beroep;
i. er geen reclameborden groter dan 0,50 m² bij of aan de woning en bijbehorende bouwwerken worden geplaatst, en

mits:

j. voor de uitoefening geen melding ingevolge de Wet milieubeheer en geen omgevingsvergunning op grond van de Wabo benodigd is, tenzij het consumentverzorgend beroep qua omvang, ruimtelijke uitstraling en ruimtelijke uitwerking vergelijkbaar is met een consumentverzorgend beroep waarvoor een dergelijke verplichting niet geldt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 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 óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

5.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.3.4 Toevalsvondsten
Indien het bepaalde in artikel 5 lid 3.3 sub 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.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' 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 afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.4.3 Uitzonderingen op verbod
Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 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 óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
d. 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.

5.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning
Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5 lid 4.4 sub 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.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Uitvoeringsverbod slopen zonder omgevingsvergunning

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

5.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.5.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5 lid 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 óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

5.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 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.

5.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5 lid 5.4 sub 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.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' 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 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 6 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

6.2.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 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 óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

6.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6 lid 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.

6.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 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.

6.3.4 Toevalsvondsten
Indien het bepaalde in artikel 6 lid 3.3 sub 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.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' 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 afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 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.

6.4.3 Uitzonderingen op verbod
Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 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 óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
d. 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.

6.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning
Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 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.

6.4.5 Toevalsvondsten
Indien het bepaalde in artikel 6 lid 4.4 sub 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.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

6.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6 lid 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.

6.5.3 Uitzondering op verbod
Het verbod als bedoeld in artikel 6 lid 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 óf de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

6.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning
Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 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.

6.5.5 Toevalsvondsten
Indien het bepaalde in artikel 6 lid 5.4 sub 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.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' 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 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Nutsvoorzieningen

Voor zover niet anders bepaald in deze planregels gelden voor nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 3,00 meter;
b. de inhoud van een gebouwde nutsvoorziening bedraagt maximaal 50 m^3.

8.2 Splitsen van woningen

Het splitsen van woningen is niet toegestaan.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse gebouwen of souterrains mogen uitsluitend worden opgericht tot een diepte van maximaal 3,50 meter per ondergrondse bouwlaag met een maximum van twee ondergrondse bouwlagen. De betreffende gebouwen mogen maximaal 1,50 meter boven peil worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd worden;
c. de gezamenlijke oppervlakte van ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan de gezamenlijke oppervlakte aan bovengrondse bouwwerken zoals deze is toegestaan op grond van de voor die gronden geldende bestemming(en).

8.4 Parkeernormen

De parkeerbehoefte behorende bij de functies in het plangebied dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 2-11-2010) of diens rechtsopvolger.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder het verboden gebruik en verboden laten gebruiken van de in dit plan begrepen gronden en daarop voorkomende bouwwerken wordt tenminste verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer en met uitzondering van een gebruik als stort- en/of opslagplaats zoals uitdrukkelijk toegestaan ingevolge het bepaalde in deze regels;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan als stallings- en/of opslagplaats voor normaal onderhoud, gebruik en beheer;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
e. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning.
f. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
g. een gebruik van bouwwerken als seksinrichtingen;
h. een gebruik van bouwwerken als sekswinkels**.**

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan is afgeweken, via een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

10.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
c. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
d. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet in negatieve zin onevenredig worden beïnvloed;
e. de ruimtelijke ontwikkeling dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingsgrenzen op perceelsniveau wijzigen, voor zover:

a. de afwijking van geringe aard is, en
b. de afwijking noodzakelijk is in verband met de terreingesteldheid ter plaatse.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Andere wettelijke bepalingen

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luidden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder a. 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.

13.2 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 onder a., 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 onder a., 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 bepaalde onder a. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Aletta Jacobsstraat ong. te Heerlen'.