


Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova

 <p>BRO Ruimte om in te leven</p>	<p>Bestemmingsplan Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova Gemeente Valkenburg aan de Geul</p>
Projectnummer BRO:	P00423
Identificatienummer:	NL.IMRO.0994.2018BP006-VA01

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Verkeer	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	16
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	18
Artikel 9 Waarde - Ondergronds gangenstelsel	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 11 Algemene bouwregels	23
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 16 Algemene procedureregels	30
Artikel 17 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 18 Overgangsrecht	32
Artikel 19 Slotregel	33
Bijlage bij regels	35
Bijlage 1 Peilniveaus	36
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	38
Bijlage 3 Lijst aan huis gebonden beroepen	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2018BP006-VA01 van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

1.2 bestemmingsplan

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

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 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 bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten, detailhandel en/of prostitutie.

1.6 achtergevelbouwgrens

de als zodanig aangegeven lijn aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de verwachte of bekende aanwezigheid van overblijfselen van menselijke activiteiten uit het verleden.

1.8 automatenhal/speelhal

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel of bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, zoals dat in deze regels is bepaald.

1.11 bed & breakfast

een voorziening, zonder eigen kookgelegenheid, in een woning of een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning.

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.13 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

1.14 bestaand

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen waarbij het hoogteverschil niet meer dan 1,5 meter bedraagt, is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 bruto vloeroppervlakte (bvo)

De vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bvo van een gebouw gerekend.

1.26 coffeeshop

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

1.27 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.28 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- filmhuis;
- muziekscholen;
- muziektheaters;
- tentoonstellingsruimte;
- cultureel centrum;
- ateliers;
- galeries;
- museum;
- studio;
- theater en daarbij horende facilitaire ruimten zoals werkplaatsen, decorbouw en naaiateliers,

met inbegrip van ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen.

De functie seks- en/of pornobedrijf en straatprostitutie vallen niet onder dit begrip.

1.29 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.

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, met uitzondering van een belwinkel, internetcafé of internetwinkel.

1.32 gebouw

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

1.33 gebruiksoppervlakte

de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

1.34 grondgebonden woning

Een gebouw, dat een vrijstaande woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 horeca(bedrijf)

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of exploiteren van zaalaccommodaties. Hieronder wordt niet verstaan een discotheek/dancing, coffeeshop, automaten-/speelhal respectievelijk seks- en/of pornobedrijf;

1.37 inventariserend archeologisch onderzoek

onderzoek volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie dat leidt tot een rapport over de archeologische waarde van een terrein, op grond waarvan voorschriften aan een vergunning kunnen worden verbonden.

1.38 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is.

1.39 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.40 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.41 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen en dat niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

1.42 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.43 ontsluiting

locatie die toegang geeft tot een perceel.

1.44 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.45 peil

- a. voor gebouwen het vloerpeilniveau woning zoals aangegeven als vloerpeil woning / begane grond in meters in +NAP in Bijlage 1;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.46 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.47 plat dak

een dak met een dakhelling van maximaal 5°.

1.48 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding daaronder begrepen straatprostitutie.

1.49 seks- en/of pornobedrijf

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een prostitutiebedrijf of parenclub is hieronder mede begrepen. Tevens wordt hieronder begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen.

1.50 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's ter plaatse bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.51 straatprostitutie

het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.52 tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.53 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond.

1.54 verharding

- a. gesloten verharding: een verharding opgebouwd uit een materiaal dat na het aanbrengen een solide geheel vormt en niet zonder meer op te delen is;
- b. open verharding: een elementenverharding, opgebouwd uit losse elementen zoals klinkers of tegels, voorzien van voegen. Een open verharding is in meer of mindere mate water- en luchtdoorlatend;
- a. half verharding: een verharding opgebouwd uit onsaamenhangend materiaal dat meer draagkracht levert dan de originele grond.

1.55 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.

1.56 voorgevelrooilijn

(denkbeeldige) lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is (zijn) doorgetrokken naar de zijdelingse perceelsgrenzen aan de zijde van de weg(en) grenzende perceelsgren(s)zen.

1.57 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.58 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.59 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.60 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 terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.61 woning

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

1.62 zolder

ruimte(n) in een gebouw die grotendeels is/zijn afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen; de zolder wordt niet als bouwlaag aangemerkt.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 bruto vloeroppervlakte van een woning

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van een woning, gemeten op vloerniveau.

2.7 gebruiksoppervlakte van een bouwwerk in geval van een woning

het verschil tussen de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en de totale oppervlakte van:

- a. delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- b. een lifschacht;
- c. een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- d. een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- e. een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- f. een dragende binnenwand.

2.8 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.9 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen;
- g. onder- en bovengrondse waterlopen en waterpartijen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin.
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting':
 1. de ontsluiting van woonpercelen, met dien verstande dat:
 - behoudens percelen waarbij twee inritten zijn aangeduid, of een bredere inrit is aangeduid, per bouwperceel maximaal 1 inrit is toegestaan, met aan de straatzijde een maximale breedte van 3 meter;
 - de eerste 3 meter van een inrit, gemeten vanaf aan de openbare weg grenzende perceelsgrens, vlak dient te worden uitgevoerd.
 2. parkeervoorzieningen, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's.
- c. verhardingen, ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'terras'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van groene beplanting;
- e. per bouwperceel is maximaal één zwembad toegestaan, met een maximale diepte van 4 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegestane verharding

Uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'terras' mogen de gronden volledig worden voorzien van verharding. Voor de overige gronden is verharding slecht in beperkte mate toegestaan, in de vorm van uitsluitend paden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met een verkeers- dan wel verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. onder- en bovengrondse waterlopen en waterpartijen, alsmede regenwaterbuffers;
- i. oeververbindingen (bruggen);

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering maximaal 12 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub a voor het vergroten van de maximale bouwhoogte tot 20 meter, mits:

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen, zoals opgenomen in Bijlage 3 Lijst aan huis gebonden beroepen bij deze regels;
- c. voorzieningen van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan.
- b. Het bouwvlak dient voor minimaal 75% te worden bebouwd met het hoofdgebouw.
- c. Uitsluitend grondgebonden vrijstaande woningen zijn toegestaan.
- d. De minimum en maximum bouwhoogte mogen niet minder en respectievelijk niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), met dien verstande dat:
 1. de minimum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' over minimaal 75% van de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd;
 2. Voor zover een minimum bouwhoogte is aangeduid van 9 meter, deze voor minimaal 50% van het hoofdgebouw geldt en voor het overige een minimale bouwhoogte geldt van 6,5 meter.
- e. De voorgevel dient in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd.
- f. Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een plat dak.
- g. In afwijking van het bepaalde onder f zijn schuine kappen en andere kapvormen toegestaan, mits deze binnen het basisvolume zijn toegepast achter een verhoogde dakrand en niet boven de direct aansluitende dakranden c.q. gevels uitkomen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.
- b. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden afgedekt met een plat dak.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De bouw van overkappingen is niet toegestaan.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruikersmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of;
- b. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De woonfunctie en aan huis gebonden beroepen zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan; overige functies zijn slechts op de begane grond toegestaan.
- b. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend binnen de woning toegestaan. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan tenzij burgemeester en wethouders daartoe een omgevingsvergunning hebben verleend als bedoeld in 6.5.1 sub a.
- c. Het gebruik ten behoeve van een bed & breakfast is niet toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in 6.4 sub b van dit artikel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk, onder de voorwaarden dat:
 1. de woonfunctie van het perceel in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 2. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is toegestaan;
 3. maximaal 30 m² van het bijbehorend bouwwerk als zodanig gebruikt mag worden.
- b. van het bepaalde in 6.1 sub b voor het gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarden dat:
 1. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m² als zodanig mag worden gebruikt;
 2. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, met dien verstande dat beperkte verkoop inherent aan de betreffende activiteit is toegestaan.

6.5.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.1 dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht gekomen te worden:

- a. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b. Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- c. De parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed.
- d. Aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
- e. Wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van hoge waarde, waarde en zones met zeer hoge trefkans.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m² aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 3' voor meer dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m² aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

7.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 7.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;

- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- i. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- j. het verlagen van het waterpeil.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,3 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 250 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

7.4.3 Voorwaarden

De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn

dan wel;

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgraving;
 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een middelhoge trefkans en zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - Archeologie 5' voor meer dan 0,4 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

8.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder 8.2.1 genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zijnde:

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 met betrekking tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek en het overhandigen van een rapport over de waarde van het terrein, indien een onafhankelijke deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,5 meter;

- b. het buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,4 meter;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- i. het onder het maaiveld slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning;
- j. het verlagen van het waterpeil.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 1.000 m² bedraagt;
- d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- f. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- g. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- h. op gronden die door het college van burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

8.4.3 Voorwaarden

De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

dan wel;

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgraving;
 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 9 Waarde - Ondergronds gangenstelsel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bovengrondse bestemming(en), ondergronds mede bestemd voor:

- a. de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische alsmede ecologische waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds wonen', wonen.

9.2 Bouwregels

In de gronden (ondergronds) is het niet toegestaan nieuw te bouwen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 ten behoeve van ondergronds op te richten bebouwing en ten behoeve van de ter plaatse gelegde functieaanduiding als aangegeven in 9.1, mits door de bouw geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het ondergronds gangenstelsel.

9.3.2 Nadere bepaling

Een in 9.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheerinstantie van het in 9.1 bedoelde ondergrondse gangenstelsel; de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt aan de betreffende beheerinstantie(s) medegedeeld.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergroten en/of verleggen van gangen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

9.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het ondergrondse gangenstelsel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.1.2 Omgevingsvergunning ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan na een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- 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. bij het berekenen van de bijkomende digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen;
- d. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.

11.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. 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.
- 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 ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a. en b. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

11.3 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte bouwdelen zoals overstekende daken, schoorstenen, ventilatiekanalen, luifels en balkons zijn uit het oogpunt van welstand niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Parkeernormen

12.1.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de in dit bestemmingsplan gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) ofwel de beleidsnota parkeernormen die geldt op het moment van beslissen op de aanvraag.

12.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de normering zoals deze is opgenomen in de in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) ofwel de beleidsnota parkeernormen die geldt op het moment van beslissen op de aanvraag.

12.1.3 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen omtrent parkeren, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in de 'beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012) ofwel de beleidsnota parkeernormen die geldt op het moment van beslissen op de aanvraag.

12.2 Verboden gebruik van gronden

- a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken:
 1. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 2. voor het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte en/of onbruikbare, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 3. als opslag-, stort- lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 4. voor prostitutie, sexshops, coffeeshops en straatprostitutie.
- c. Het is verboden bouwwerken op de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen.

12.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel

13.1.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van het ondergronds gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen.

13.1.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel' nieuw te bouwen.

13.1.3 Uitzondering bouwverbod

Het in 13.1.2 bepaalde is niet van toepassing indien de op te richten bebouwing noodzakelijk is ten behoeve van de veiligheid van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel'.

13.1.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.2 ten behoeve van bebouwing op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel', mits:
 1. dat is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemmingen;
 2. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat;
 3. er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen.
- b. een in lid a genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat terzake deskundig advies is ingewonnen.
- c. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de procedure als vermeld in in acht genomen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergroten en/of verleggen van gangen;
 2. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 3. het aanbrengen van transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- b. Het onder a. bepaalde is niet van toepassing voor:
 1. werkzaamheden om de veiligheid te garanderen;
 2. werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud;
 3. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 4. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 5. 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 of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het ondergrondse gangenstelsel en aan

- de bovenliggende bestemmingen.
- d. Een onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend nadat terzake deskundig advies is ingewonnen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, behoudens voor zover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan een omgevingsvergunning is verleend, afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in Hoofdstuk 2 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

14.2 Afwegingskader

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in 14.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

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

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft:

- a. de bestemmingsgrenzen, met dien verstande, dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% wordt gewijzigd, indien daardoor het door de raad van de gemeente vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. de verplaatsing van de bestemming 'Verkeer' met een afstand van maximaal 25 meter gemeten uit het hart van de de bestemming, indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor onder meer realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen. De oppervlakte van de aanliggende bestemmingen die in deze wijziging betrokken zijn, blijft gelijk respectievelijk wordt op redelijke wijze gecompenseerd.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

17.2 Verhouding tussen bestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel';
 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
 3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

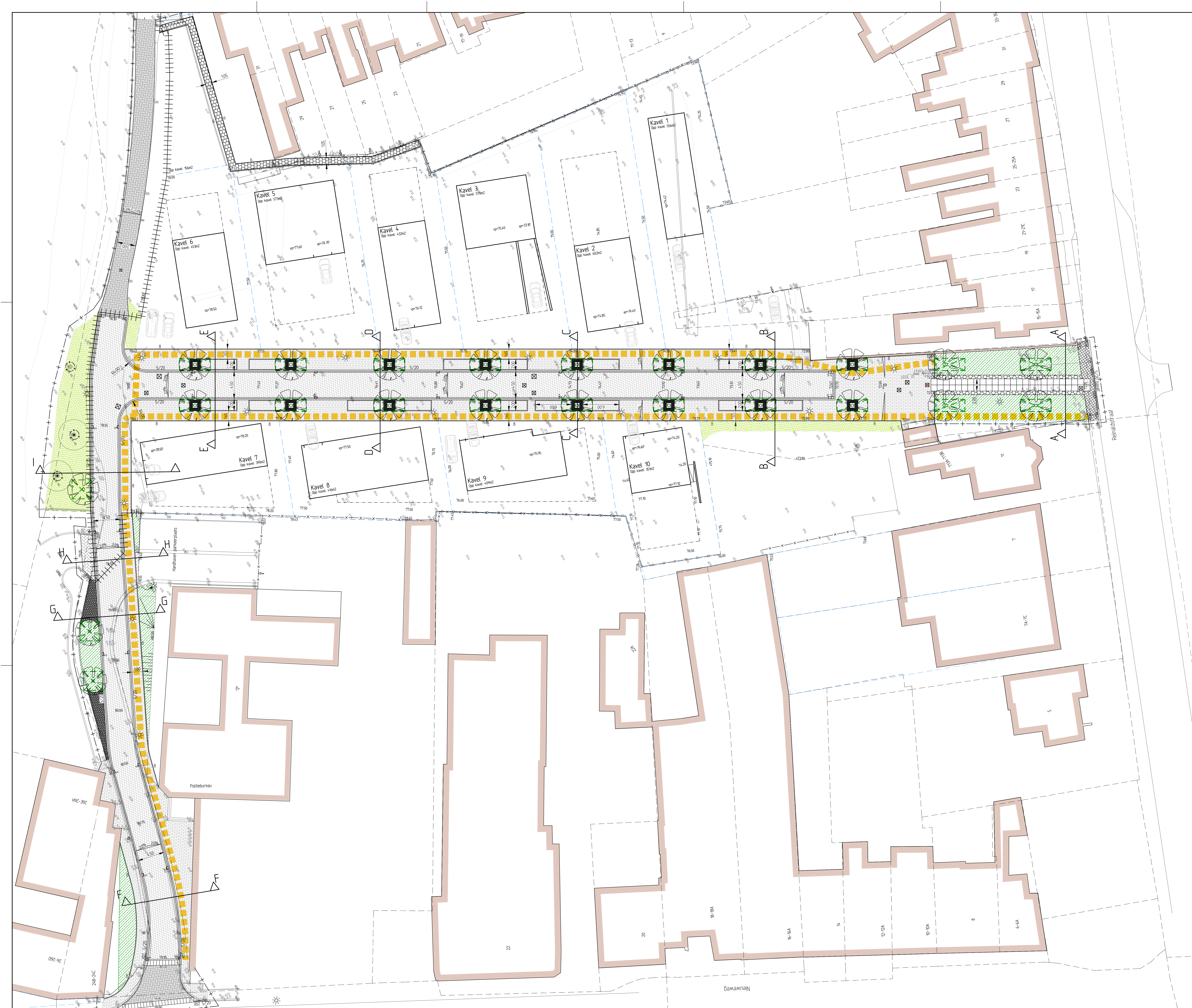
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Peilniveaus



Legenda

	Werkgrans
	Aanduiding bebouwinggrens en lokale terras
	Asfalt, 60 mm. base DL-B, 40 mm. bind TL-B en 35 mm. Surf DL-B
	Betonstraatstenen K1 - keperverband - kleur grijs
	Betonstraatstenen K1 - keperverband - kleur antraciet
	Betonstraatstenen K1 - elleboogverband - kleur antraciet
	Betonstraatstenen K1 - elleboogverband - kleur zwart
	Betonsteegs 300x300x45 mm
	Natuursteen tegel, basalt, afm. 1000x1000x30 mm
	Natuursteen tegel, basalt, afm. 150x150x30 mm
	Grastegels afm. 400x600x100 mm in vlakke uitvoering
	Maastricht 130-300mm Gemêleerd van kleur, overhand bruin
	Gras
	Groenvak
	Opsluitband - 60x200 mm
	Opsluitband - 80x200 mm
	Trotoirband - 80/200x250 mm
	Geleedband - 50/200x200 mm
	Verloopband - 50/200x200 mm - 200x200 mm
	Verloopband - 50/200x250 mm - 180/200x250 mm
	Inritstrakken - 800x500x180 mm
	Kantlaag - 3 strekken straatbakstenen d - grijs
	Aantal frezen
	Scheiding materialen
	Putdeksel
	Straatkruk
	Nieuwe hoogte
	Vloerpel woning / begane grond
	Vloerpel garage
	Verhang
	Verzinkbare RVS afzelpak
	Aantal parkeerpaalje
	Lichtmast
	Bestaande lichtmast handhaven
	Bestaande te handhaven afzetting
	Afzetting hoogte 180 m.
	Nieuwe boom
	Boomrooster, afm. 1800 x 1800 mm inclusief boombeugel
	Aantbrengen boombescherming
	Grondverbeterring tbv boom

RA infra
 ingenieursbureau

RA infra BV
 Dolderweg 13
 6136 KN Sittard
 Telefoon 046-4000 400
 www.rainfra.nl

Opdrachtgever: **Jongen Bouwontwikkeling**

Project: **Villa Via Nova
 Valkenburg aan de Geul
 Verhandelingslekening**

Gefekend: MJA	D.d. 16-08-2017	Schaal: 1:200	Projectnr.: 163271	Tekeningnr.: 163271-1-vh101-0
Revisie: C	D.d. 16-08-2018	Formaat: A0	Blad 1 van 1	
Status: Definitief	Gez. BOV	Gez. FA	Dr.: P1163271/20	

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
16	12	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
205	162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	58	-												
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	581	-	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2222.6	18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813	-	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814	-	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1	B		
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
32	26, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	29	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322	-	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
503, 504	453	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
52	47	-												
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527	952	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493	-	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
61, 62	50, 51	-												
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	52	-												
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323	5222	-	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633	791	-	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634	5229	-	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10	D	1	1 P	1		
64	64	-												
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
70	41, 68	-												
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
71	77	-												
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	D	2	2 G	2		
72	62	-												
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	77, 78, 80tm82	-												
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
7481.3	74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
90	37, 38, 39	-												
93	93	-												
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	R	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302	9602	-	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			

Bijlage 3 Lijst aan huis gebonden beroepen

Bijlage 3: Overzicht aan huis gebonden beroepen

1. adviseur (juridisch, organisatie, loopbaanbegeleiding, studiebegeleiding e.d.)
2. advocaat
3. accountant/ administratieconsulent
4. alternatieve genezer (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
5. belastingconsulent
6. architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
7. dierenarts (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
8. fysiotherapeut (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
11. huisarts (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
12. kunstenaar
13. logopedist (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
14. makelaar
15. medisch specialist (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
16. notaris
17. oefentherapeut Cesar/Mensendieck (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
18. orthopedagoog (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
19. psycholoog (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
20. tandarts en tandartsspecialist (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)
21. tolk
22. verloskundige (max. 1 behandeltafel/ -stoel en enkel op afspraak)

Een beroep dat hierboven niet voorkomt, geldt niet als 'aan huis gebonden beroep'.

