

Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidenderegels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Tuin	12
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Leiding - Gas	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12 Overangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen' met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030300W000009-0401 van de gemeente 'Heerlen';

1.2 bestemmingsplan

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de omvang van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.11 begane grondvloer

een bouwlaag die ter hoogte van het maaiveld ligt;

1.12 beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
 - b. kantoorgebouwen met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object;
 - c. hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object; restaurants die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
 - d. winkel/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
 - e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
 - f. sport- en kampeerterrains en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet bestemd zijn voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
 - g. bedrijfsgebouwen, voor zover het niet betreft:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
 - h. objecten met een hoge infrastructurele waarde, te weten een telefoon- of elektriciteitscentrale;
- Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

1.13 bestaande situatie

- a. 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;
- b. het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat werd uitgeoefend ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevi

besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.17 bijbehorendbouwwerk

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 bijgebouw

een vrijstaand gebouw behorende bij en bouwkundig ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 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;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 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 gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 bouwwerk geen gebouw zijnde

De categorie bouwwerken die niet onder de definitie van "gebouw" valt;

1.27 bruto-vloeroppervlak

de som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimte, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten;

1.28 consumentverzorgendebedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende of ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met die woonfunctie;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 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;

1.31 erf- of perceelsafscheiding

fysieke begrenzing van een erf of perceel van een aangrenzend erf, perceel of van de openbare ruimte;

1.32 functieaanduiding

een aanduiding waarmee wordt aangegeven dat binnen een bestemming specifieke gebruiksmogelijkheden zijn toegestaan of juist niet;

1.33 gebouw

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

1.34 geluidszoneringsplichtigénrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.35 geluidwerendevoorzieningen

voorzieningen bedoeld voor het beperken van de geluidhinder;

1.36 gebruiksvloeroppervlakte

de oppervlakte op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte of groep van ruimten, die één woning vormen, omhullen;

1.37 gestapelde woning

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van één gebouw met meerdere bouwlagen waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd;

1.38 groepsrisico

cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.39 grondgebondenwoning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.40 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 belangrijkste is;

1.41 huishouden

één persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden. Ook kamerverhuur valt hier niet onder;

1.42 kamer

een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) of toilet wordt gedeeld met medebewoners;

1.43 kamerverhuur

het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden;

1.44 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van kantooractiviteiten;

1.45 kantooractiviteiten

activiteiten die in overwegende mate bestaan uit administratieve werkzaamheden, dan wel werkzaamheden die worden uitgevoerd uit hoofde van juridische, bancaire, ontwerptechnische of hiermee vergelijkbare dienstverlenende beroepsgroepen, dan wel werkzaamheden welke verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen of hiermee vergelijkbare instellingen;

1.46 kwetsbare objecten

- a. woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- d. restaurants met een bruto vloeroppervlak van meer dan 800 m² per object;
- e. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; en
- f. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

Objecten die onderdeel uitmaken van een Bevi-inrichting maken hiervan geen onderdeel uit;

1.47 middenhuur

Huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de door het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties aangegeven of bij benadering aangegeven actuele maximale huurprijs voor middenhuur;

1.48 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes en telefooncellen;

1.49 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.50 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;

1.51 onderdoorgang

een doorgang tussen openbare ruimten, aan de bovenzijde en de weerszijden begrensd door bebouwing;

1.52 ondergeschiktefunctie

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en financieel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge de bestemming toegestane hoofdfunctie;

1.53 ondergrondsebouwlaag

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;

1.54 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.55 plaatsgebondenrisico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.56 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.57 risicovolleinrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde of een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico danwel een vastgestelde

risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten; of

- b. een inrichting waarvoor krachtens een artikel 8.40 van de Wet milieubeheer vastgestelde algemene maatregel van bestuur regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen; of
- c. inrichtingen welke niet vallen onder het bereik van sub a. en b. en waarvan de plaatsgebonden 10-6 risicocontour is gelegen buiten de inrichtingsgrens; of
- d. een inrichting waarin uitsluitend of in hoofdzaak consumentenvuurwerk en/of waarin professioneel vuurwerk en/of waarin pyrotechnische artikelen voor theatergebruik, allen als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, worden opgeslagen of bewerkt.

1.58 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;

1.59 sekswinkel

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

1.60 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

1.61 splitsen van een woning

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woningen;

1.62 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.63 verkoopvloeroppervlakte

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

1.64 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.65 voorgevel

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

1.66 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.67 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;

1.68 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.69 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;

1.70 wonen

het in een woning gehuisvest zijn;

1.71 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

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, dan wel 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 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 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 1,50 meter mag worden overschreden;

2.8 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt;

2.9 peil

Het peil is vastgesteld op NAP + 116 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers;
- c. inrit.

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. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidswerende voorziening;
- g. 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 regels.

3.2.1 Gebouwen

Uitsluitend erkers zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- 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 1,5 m 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 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 geluidwerende voorzieningen zoals opgenomen in 4.3.3 bedraagt maximaal 2,00 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter;
- d. carports of overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend huurwoningen in het middenhuur segment;
- b. tuinen.

4.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. woningen, tot een maximum van 24;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorziening;
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. overige bijbehorende voorzieningen.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag het op de plankaart aangegeven maximum van het bouwperceel worden bebouwd.

4.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende eisen:

- a. woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen binnen het bouwvlak uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.1 .

4.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende eisen:

- a. bijgebouwen moeten tenminste 3,00 meter achter de voorgevellijn zijn gesitueerd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 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;
- c. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 4.2.1 in acht te worden genomen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor 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 geluidwerende voorzieningen zoals opgenomen in 4.3.3 bedraagt maximaal 2,00 meter;
- c. 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;
- d. voor de oppervlakte dient het bepaalde in 4.2.1 in acht te worden genomen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 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. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de woonfunctie van het betreffende perceel blijft in overwegende mate behouden.

4.3.2 Gebruik bijgebouw

Een bijgebouw wordt niet gebruikt als woonruimte.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorzieningen

- a. Het gebruik van de parkeervoorzieningen in de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien, voor zover noodzakelijk door middel van de realisatie en instandhouding van één of meerdere geluidwerende voorzieningen, vaststaat dat de in sub b of de in sub c genoemde geluidniveaus niet worden overschreden ter plaatse van de woningen grenzend aan het plangebied en die gelegen zijn in de Doctor Jaegerstraat en op de hoek Benzenraderweg - Doctor Jaegerstraat.
- b. het maximale geluidsniveau L_{Amax} op de gevels mag niet meer bedragen dan:
 1. 70 dB(A) in de dagperiode
 2. 65 dB(A) in de avondperiode
 3. 60 dB(A) in de nachtperiode;
- c. het maximale geluidsniveau in de woningen mag niet meer bedragen dan:
 1. 55 dB(A) in de dagperiode
 2. 50 dB(A) in de avondperiode
 3. 45 dB(A) in de nachtperiode.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Consument verzorgende bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en Wethouders kunnen via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het gebruik van de woning en de bijbehorende aan en bijgebouwen voor de uitoefening van consument verzorgende bedrijfsactiviteiten. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de dienstverlenende bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig verlenen van diensten betreft;
- b. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het - als ondergeschikte activiteit - verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht betreft;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand in overwegende mate behouden blijft, hetgeen ondermeer inhoudt dat in totaal maximaal 30% van de grondvloeroppervlakte, maar nooit meer

- dan 80 m² mag worden gebruikt;
- d. het een zelfstandige zonder personeel en zonder stagiaires betreft;
 - e. het geen detailhandelsactiviteiten betreft, tenzij deze van ondergeschikte aard zijn;
 - f. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - g. het geen bedrijfsactiviteit betreft die onder de categorieën B of C van het Activiteitenbesluit valt, tenzij er geen overlast voor de omgeving op zal treden;
 - h. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geeft;
 - i. de bedrijfsactiviteit niet zodanig verkeersaantrekkend is, dat er verkeersoverlast ontstaat, of dat verkeersmaatregelen, zoals het creëren van extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
 - j. aan of bij de woning geen grote bedrijfs- of reclameborden (groter dan 0,5 m) worden bevestigd of geplaatst;
 - k. degene die de bedrijfsactiviteit verricht bewoner van de woning in kwestie is.

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas', en
- b. het beheer en onderhoud van de leiding.

5.1.2 Inrichting

Ten behoeve van deze bestemming zijn toegelaten:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. overige bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende eis:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 meter bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen overeenkomstig andere bestemmingen, mits vooraf advies van de beheerder van de leiding is ingewonnen, de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van heikwerken of het anderszins indringen van voorwerpen
- c. het aanbrengen of vellen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- e. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- f. het aanleggen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het ophogen, egaliseren, bodemverlagen, afgraven of anderszins wijzigen van het maaiveld en/of de weghoogte.

5.4.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden bedoeld in lid 5.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 5.1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast, én
- b. vooraf advies van de beheerder van de leiding is ingewonnen.

5.4.3 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod geldt niet voor:

- a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of ontheffing mogen worden uitgevoerd;
- c. werken of werkzaamheden die gericht zijn op het behoud of de versterking van de bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 m³.

7.2 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de onderliggende bestemming is alleen toegestaan indien hemelwaterbergende voorzieningen gedimensioneerd zijn op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten). Tevens dienen de gevolgen van een bui van T=100 (45 mm in 30 minuten) inzichtelijk te worden gemaakt en mogen de watereffecten van een dergelijke bui niet tot overlast leiden. De maximale leegloop/herbeschikbaarheid van de bergende en infiltrerende voorziening(en) bedraagt 24 uur.

7.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht waar volgens de ter plaatse geldende bestemming bovengrondse gebouwen zijn toegestaan.
- b. Ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht tot een diepte van max. 3,50 meter per ondergrondse bouwlaag, met een maximum van één ondergrondse bouwlaag.
- c. Ondergrondse gebouwen dienen ondergeschikt aan de hoofdfunctie te zijn.

7.4 Splitsen van woningen

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan.
- b. Het splitsen van een woning in twee of meer kamers is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 voor het beproeven van motorvoertuigen alsmede voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport en voor het racen of crossen van motorvoertuigen;
- d. een gebruik van gronden als kleinschalig kampeerterrein, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- h. een gebruik van gronden voor een supermarkt;
- i. een gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'kamerverhuur';
- j. een gebruik van gebouwen, niet zijnde een woning of een ander specifiek voor permanente bewoning bestemd gebouw, voor permanente bewoning;
- k. een gebruik van gronden voor airsoft, paintball, lasergame activiteiten, survivaltrainingen en vergelijkbare outdoor-activiteiten, indien de gronden ter plaatse niet voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoor-activiteiten';
- l. het aantal woningen mag niet toenemen ten opzichte van het aantal legale woningen dat bestond of op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning kon worden gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- m. een gebruik van gronden voor evenementen, tenzij de bestemming dit uitdrukkelijk toelaat;
- n. een gebruik van bouwwerken voor een shishabar of coffeeshop, tenzij de bestemming van de gronden dit specifiek toelaat;
- o. een gebruik van gronden voor straatprostitutie;
- p. een gebruik van bouwwerken voor seksinrichtingen;
- q. een gebruik van bouwwerken voor sekswinkels.

8.2 Parkeren

8.2.1 Bestaande parkeerplaatsen

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van aangelegde parkeerplaatsen voor andere gebruiksdoeleinden dan parkeren.

8.2.2 Parkeren van auto's

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen zoals aangeduid in artikel 4 dient vast te staan dat 1,1 parkeerplaats per woning op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken die niet aangeduid zijn in artikel 4 dient vast te staan dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen die in de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010) of diens rechtsopvolger, op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
- c. Voor de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de eisen en aanbevelingen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Heerlen. Voor gevallen

waarin het Handboek niet voorziet, wordt verwezen naar de richtlijnen van de CROW, die vastgelegd zijn in het ASVV 2012 of diens rechtsopvolger. Deze maatvoering wordt bij het bepalen van de parkeerbalans als minimale maten aangevoerd.

- d. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik dient de parkeerbehoefte behorende bij die nieuwe functie(s) op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de beleidsnota 'Parkeernota Heerlen' (vastgesteld d.d. 02.11.2010), of diens rechtsopvolger.

8.2.3 Fietsstallingsgelegenheid bij of in gebouwen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik dient ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de directe omgeving.
- b. Aan de eis als bedoeld onder a. wordt geacht te zijn voldaan indien:
 - 1. het aantal fietsparkeerplaatsen op de locatie zoals aangegeven onder lid 1 ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in Bijlage 1 Overzicht fietsparkeerkencijfers; én
 - 2. de maatvoering van de fietsparkeerplaatsen voldoet aan het 'Normstellend document enkellaags fietsparkeren' en/of het 'Normstellend document meerlaags fietsparkeren' van de Stichting FietsParKeur.

8.2.4 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 en artikel 8.2.3 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a van dit artikel kan enkel verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid na calamiteiten, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsregelsvoor maten, afmetingen en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voor zover 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 en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

9.2 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 11 Overige regels

11.1 Andere wettelijke regelingen

Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Burgemeester Gijzelslaan te Heerlen'.