

**Partiële herziening
BP Centrum Valkenburg -
Nieuwbouw Geerlingshospice**

Gemeente Valkenburg aan de Geul

- concept
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door de raad van Valkenburg aan de Geul
d.d. 15.02.2016

Regels

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen.....	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Maatschappelijk - hospice	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 5	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbelregel.....	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	15
Artikel 10 Algemene procedureregels	15
Artikel 11 Overige regels.....	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 12 Overgangsrecht	17
Artikel 13 Slotregel	17
 Bijlage 1 Parkeernormen.....	 18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Partiële herziening BP Centrum Valkenburg - Nieuwbouw Geerlingshospice met identificatienummer NL.IMRO.0994.2015BP003-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

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 archeologische waarde

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

1.6 bebouwing

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

1.7 bestaand

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

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.13 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.

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 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.

1.19 coffeeshop

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

1.20 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.

1.21 gebouw

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 hospice

zorgvoorziening voor terminale patiënten, waar palliatieve zorg wordt verleend in de laatste levensfase.

1.25 inventariserend onderzoek

onderzoek dat leidt tot een rapport, als bedoeld in artikel 39/41 Monumentenwet 1988, over de archeologische waarde van een terrein, op grond waarvan voorschriften aan een vergunning kunnen worden verbonden.

1.26 kantoor

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

1.27 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.

1.28 onderbouw

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

1.29 ondergronds bouwwerk

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

1.30 overkapping

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

1.31 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.32 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.33 prostitutie

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

1.34 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.

1.35 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).

1.36 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.

1.37 verdieping

een bouwlaag, niet zijnde de begane grond.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 voorzieningen van algemeen nut

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

1.41 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.

1.42 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 bomen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.43 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in de 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.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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.

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aad daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 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/overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet mee gerekend.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen en ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, stoep treden, balkons, dorpels, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hospice;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte kantoorfuncties;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximale goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn.

3.2.2 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;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding, en bescherming van 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 meter 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 Waarde - Archeologie 5 voor meer dan 0,4 meter 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.

4.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het onder artikel 4 lid 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 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 onafhankelijk deskundige het betreffende (bouw)plan heeft beoordeeld en heeft geconcludeerd dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

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

4.4.1 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 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 4 lid 4.1 is niet van toepassing op 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 een 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.

4.4.3 Voorwaarden

De in artikel 4 lid 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;
- b. dan wel:

- c. 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 een opgraving;
 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 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 het peil, vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
- d. de waterhuishouding mag niet worden verstoord;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan archeologische en cultuurhistorische waarden, waaronder het ondergrondse gangenstelsel.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 zijn 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 noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
4. voor het gebruik van gronden gelegen tussen de voorgevelrooilijn en de naar de weg gekeerde perceelsgrens, ten behoeve van parkeren, met uitzondering van de gronden direct gelegen tussen de ingang van de bij de woning behorende garage en de weg;
 5. voor prostitutie, sexshops, coffeeshops en straatprostitutie;
 6. waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de als bijlage opgenomen gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'.
- 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 bestemmingsomschrijving.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 7 lid 1 als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. het bepaalde in artikel 7 lid 1 en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits ontheffing van de parkeereis op grond van paragraaf 2.4 van de 'Beleidsnota parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' mogelijk is.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 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 ondergeschikte 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;
- c. voor het overschrijden van de bouwgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 meter in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 meter in de richting van de zijdelingse perceelsgrens, met inachtneming van het overige bepaalde in deze regels en mits er geen sprake is van een wijziging van de bestemming.

8.2 Afwegingskader

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 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.

8.3 Procedure algemene afwijking

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 11 lid 1.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de bestemmingsgrenzen, met dien verstande, dat de oppervlakte van de te wijzigen 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.

9.2 Procedure algemene wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 9 lid 1 geldt de procedure als vervat in artikel 10 lid 4.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 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 in 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.

10.3 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.4 Wijziging

Bij voorbereiding van een wijziging nemen Burgemeester en Wethouders de procedure als opgenomen in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment 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 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 gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening BP Centrum Valkenburg - Nieuwbouw Geerlingshospice .

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15 februari 2016.

De voorzitter, De griffier,

Bijlage 1 Parkeernormen