



Bestemmingsplan

- Regels -

Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 4

Gemeente Valkenburg aan de Geul



Bestemmingsplan

Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 4

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2019BP004-VA01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	23 september 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 6	Anti-dubbelregel	23
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 11	Algemene procedureregels	29
Artikel 12	Overige regels	30
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 13	Overgangsrecht	31
Artikel 14	Slotregel	32
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul'	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*:

het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 4' van de gemeente Valkenburg aan de Geul;

1.2 *bestemmingsplan*:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0994.2019BP004-VA01 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; hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten, detailhandel en/of prostitutie;

1.4 *aanduiding*:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 *aanduidingsgrens*:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *aangebouwd bijgebouw*:

een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en);

1.7 *ander bouwwerk*:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 *archeologische waarde*:

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

1.9 *bebouwing*:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.10 *bebouwingspercentage*:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.11 *bed & breakfast*:

bed & breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristisch recreatieve activiteit aan maximaal 6 personen, die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.12 *begane grond:*

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.13 *beperkt kwetsbaar object:*

- a. 1°. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en 2°. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- d. winkels, voorzover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder onderdeel m, onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel m, onder c, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en d mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.14 *bestaande bebouwing:*

de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.15 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 *bijgebouw:*

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat uit niet meer dan één bouwlaag bestaat;

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 op nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen en 4,50 m voor andere gebouwen;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw 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 consumentenverzorgende 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 bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.26 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;

1.27 detailhandel:

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

1.28 doeleinden van openbaar nut/ nutsbedrijf:

voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, schakelkasten, telefooncellen en wachthuisjes, met een inhoud van maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk en een hoogte van maximaal 3,00 m;

1.29 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;

1.30 gebouw:

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

1.31 gestapelde woning:

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm niet als een grondgebonden woning kan worden beschouwd;

1.32 *grondgebonden woning:*

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat dan wel ten hoogste twee geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een grondgebonden woning kan worden beschouwd;

1.33 *hoofdgebouw:*

een gebouw dat door zijn omvang, constructie en situering het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is;

1.34 *hotel / pension:*

een horecabedrijf, waarin nachtverblijf wordt verstrekt en maaltijden voor gebruik ter plaatse alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken; de nadruk ligt echter op het verstrekken van nachtverblijf. Hieronder vallen tevens vakantieappartementen;

1.35 *inrichting:*

een bedrijf dat op basis van de Wet milieubeheer vergunningsplichtig dan wel meldingsplichtig is;

1.36 *inventariserend archeologisch onderzoek:*

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

1.37 *kantoor:*

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

1.38 *kwetsbaar object:*

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in de definitie 'beperkt kwetsbaar object';
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.39 *landschappelijke waarde:*

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.40 *mantelzorg:*

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relaties bijvoorbeeld door gezinsleden, burens of vrienden;

1.41 onderbouw:

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

1.42 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. ten aanzien van de bestemming spoorwegdoeleinden: de bovenkant spoorstaaf;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.43 plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof.

Voor dit risico is een vaste grenswaarde vastgesteld: een kans van één op de miljoen, ofwel 10^{-6} . Doordat het de kans op overlijden voor één persoon betreft, is deze kans niet afhankelijk van persoonsdichtheid. Het risico is daarmee alleen afhankelijk van de bron en de aan te houden afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten kan hierdoor exact vastgelegd worden, de zogenaamde 10^{-6} contour. De afstand tot kwetsbare objecten is hierbij een grenswaarde waarvan niet afgeweken mag worden. De afstand tot een beperkt kwetsbaar object is een richtwaarde, waarvan alleen met een goede motivatie afgeweken mag worden.

1.44 prostitutie:

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

1.45 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte ter plaatse als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte;

1.46 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;

1.47 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);

1.48 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;

1.49 vakantie-appartement:

een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben en waar permanente bewoning door hetzelfde huishouden niet is toegestaan. Van permanente bewoning is sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aangesloten periode van 360 dagen bewoont;

1.50 verdieping:

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.51 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;

1.52 vrijstaand bijgebouw:

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

1.53 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;

1.54 woning:

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

1.55 woongebouw:

gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n);

1.56 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel 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 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

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.

2.1.2 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.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 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.

2.1.5 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.

2.1.6 De gebruiksoppervlakte van een bouwwerk:

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:

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

met dien verstande dat:

- een gestapelde woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 100 m², waarbij de gebruiksoppervlakte van de gezamenlijke ruimten niet worden meegerekend en de gebruiksoppervlakte van ruimte die niet direct grenzen aan de gestapelde woning (zoals een berging) voor maximaal 15 m² worden meegerekend;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, stoeptreden, balkons, dorpels, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

2.3 Meetpunt

- a. Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 1. afstanden loodrecht,
 2. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
 3. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 2.3, sub a onder 2 wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- f. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak;
- b. een hoofdgebouw mag ter plaatse waar geen aanduiding is gegeven uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c. er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, tenzij het betreft:
 1. nieuwbouw ter vervanging van een bestaande woning;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Voor zover op de verbeelding geen maximum aantal is aangegeven is 2 het maximum toegelaten aantal bouwlagen;
- e. het hoofdgebouw mag op de begane grond maximaal 15 m diep zijn, mits de afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
- f. het hoofdgebouw mag op de 1ste en verdere verdiepingen maximaal 12,5 m diep zijn;
- g. de afstand van de zijgevel tot de meest nabije gevel op het aangrenzende perceel dient ten minste 3,00 m te bedragende inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m³ en mag maximaal 1000 m³ bedragen;

3.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak en het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gebruiksovervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning of bij een grondgebonden hoofdgebouw, anders dan met een woonfunctie, mag maximaal 63 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m hoog mogen zijn;
- b. de voorzieningen voor de openbare verlichting mogen maximaal 8 m hoog zijn.

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in 3.2.3 sub b om het bebouwingspercentage van achter het hoofdgebouw gelegen gronden ten behoeve van bijgebouwen van 40 naar 50 te verhogen;
- b. van het bepaalde in 3.2.4 sub a voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 m hoog indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van verschillende functies.

3.4.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in 3.4 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. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 2;
- 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.

3.5 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, tenzij deze functies reeds ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan op de verdieping(en) worden uitgeoefend, dan mogen zij op die verdieping(en) in maximaal de bestaande omvang worden voortgezet.
- b. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de wet ruimtelijke ordening wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.
- c. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de wet ruimtelijke ordening wordt tevens verstaan het gebruik van kamers als zelfstandige woning.
- d. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend binnen de woning toegestaan. Daar waar de uitoefening van een aan huis gebonden beroep ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds bestaat in een woning behorend bijgebouw, mag deze functie worden voortgezet. Voor overige gevallen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen niet toegestaan tenzij burgemeester en wethouders daartoe afwijken als bedoeld in lid 3.6 sub a.
- e. De uitoefening van nieuwe consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel

bedrijfsdoeleinden is niet toegestaan, tenzij burgemeester en wethouders daartoe afwijken als bedoeld in lid 3.6 sub b.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in 3.5 sub d van dit artikel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bij de woning behorend bijgebouw, 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 bijgebouw als zodanig gebruikt mag worden;
- b. van het bepaalde in 3.5 sub e voor het gebruik van de woning en bijbehorende bijgebouwen:
 1. voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten onder de voorwaarden dat:
 - het gaat om een éénmansbedrijf, dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van de eigenlijke woning;
 - maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van het bedrijf worden benut, maar dit gebruik mag nooit meer bedragen dan 26 m² gebruiksoppervlakte;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en/of gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
 - de activiteit geen verkeersaantrekkende werking heeft die last veroorzaakt of die verkeersmaatregelen in de openbare ruimte vereist (zoals de aanleg van extra parkeerplaatsen);
 - ter bescherming van het woon- en leefklimaat mogen in straal van 200 m maximaal 2 consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd;
 - geen reclameborden bij of aan de woning worden geplaatst;
 2. voor de uitoefening van bedrijfsdoeleinden in de categorieën A, B of C zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1, en met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte maximaal 52 m² mag bedragen;
- c. van het bepaalde in 3.5 voor het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte, mits:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - het gebruik beperkt blijft tot de in 3.2 genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
 - de belangen van rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

De afwijking wordt geacht door burgemeester en wethouders te zijn ingetrokken op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overliden) komt te vervallen.

3.6.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in 3.6 dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht genomen 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. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 2;
- 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het toelaten van grondgebonden woningen met bijgebouwen onder voorwaarden dat:
 1. de inhoud van de woning minimaal 200 m³ moet en maximaal 1000 m³ mag bedragen;
 2. het aantal bouwlagen maximaal 2 bedraagt;
 3. de maatvoering zoals bepaald in 3.2.2 sub f t/m h en in 3.2.3 sub a t/m c van dit artikel in acht worden genomen;
 4. de milieuhinder afkomstig van eventuele omliggende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt aangetast;
 5. het overige bepaalde in Artikel 3 dient in acht te worden genomen;
 6. de wijziging niet leidt tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR-zone.
- b. het toelaten van gestapelde woningen onder voorwaarden dat:
 1. de inhoud van een gestapelde woning minimaal 175 m³ moet en maximaal 600 m³ mag bedragen;
 2. het aantal bouwlagen van het gebouw ten behoeve van de gestapelde woning maximaal 3 bedraagt;
 3. de maatvoering zoals bepaald in 3.2.3 sub b van dit artikel in acht worden genomen;
 4. de milieuhinder afkomstig van eventuele omliggende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt aangestast;
 5. het overige bepaalde in Artikel 3 dient in acht te worden genomen;
 6. de wijziging niet leidt tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR-zone.
- c. het toelaten van pensions/hotels en vakantieappartementen onder voorwaarde dat:
 1. het aantal bouwlagen maximaal 3 bedraagt;
 2. de gebruiksoppervlakte per vakantieappartement maximaal 87 m² bedraagt inclusief berging;
 3. de milieuhinder afkomstig van eventuele omliggende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet in onevenredige mate wordt aangestast;
 4. het overige bepaalde in Artikel 3 dient in acht te worden genomen;
 5. de wijziging niet leidt tot het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een PR-zone.

3.7.1 Afwegingskader

Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 3.7 dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht genomen 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. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 2;
- 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 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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 zeer hoge waarde.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 12.2.

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 3' voor meer dan 0,50 meter 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 0,30 meter 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.

4.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 4.2.1 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 4.2.1 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.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,50 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,30 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 bepaalde in artikel 4.4.1 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 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- met een diepte van minder dan 0,30 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.

4.4.3 Voorwaarden

De in artikel 4.4.1 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;

- b. 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 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 0,50 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 2.500 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 0,40 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 2.500 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.

5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 5.2.1 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.

5.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 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.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het binnen de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,50 meter;
- b. het buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,40 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.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1 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 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. buiten de bebouwde kom - zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet - met een diepte van minder dan 0,40 meter onder het maaiveld;
- c. waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en/of de ontwikkeling minder dan 2.500 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.

5.3.3 Voorwaarden

De in artikel 5.3.1 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;

- b. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 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 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 het gebruik van de 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, koffieshops 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 doeleindenomschrijvingen.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 als strikte toepassing van het regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone- spoor

8.1.1 Bouwverbod

Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen geen nieuwe gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht.

8.1.2 Afwijken bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder voor het oprichten van bouwwerken conform de ter plaatse voorkomende bestemming(en), mits de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de wegbeheerder.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan bij omgevingsvergunning is afgeweken, 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;
- c. voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 m in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 m in de richting van de zijdelingse perceelgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels.

9.1.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in 9.1 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. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 2;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

9.2 Bed & breakfast

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het toestaan van een bed & breakfastvoorziening, indien voldaan wordt aan de navolgende eisen:

1. het gebouw heeft de bestemming 'Wonen', of een bestemming die naar aard gelijk is aan deze bestemming en is gelegen in een (half)vrijstaand gebouw en het gebruiksoppervlakte in de voorziening bedraagt minimaal 8 m² per gast en per gastenkamer is eigen sanitair aanwezig en parkeren door bewoners en gasten vindt uitsluitend plaats op eigen terrein.

Wanneer de bed & breakfastvoorziening voldoet aan één van de hierbovenstaande eisen, dan gelden vervolgens de volgende voorwaarden:

- a. een bed & breakfastvoorziening is toegestaan mits de hoofdfunctie te weten wonen gehandhaafd blijft;
- b. de voorziening ten behoeve van bed & breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of complex dienen behouden te blijven;
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- e. bed & breakfast mag aan maximaal 6 personen worden aangeboden;
- f. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 2;
- g. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- h. de bed & breakfastvoorziening dient in functionele en (bedrijfs)economische zin een ondergeschikte activiteit te zijn;
- i. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 1 week. Daarnaast dient met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten te worden waarin wordt bedongen dat



indien sprake is van permanente bewoning een boeteclausule in werking zal treden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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 m 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 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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.

12.2 Verhouding tussen bestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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 teniet is gegaan.

13.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.4, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld 13.4, 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.

13.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 4'.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com