

Bestemmingsplan

- Regels -

Veegplan 2022

Gemeente Sittard-Geleen

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Veegplan 2022

Gemeente Sittard-Geleen

IDN-nummer: NL.IMRO.1883.bpVeegplan2022-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 27 juni 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Agrarisch - 1	21
Artikel 4	Agrarisch - 2	23
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden	27
Artikel 6	Bedrijf	31
Artikel 7	Bedrijventerrein - 1	34
Artikel 8	Bedrijventerrein - 2	36
Artikel 9	Detailhandel - 1	41
Artikel 10	Detailhandel - 2	42
Artikel 11	Groen	45
Artikel 12	Horeca - 1	47
Artikel 13	Horeca - 2	49
Artikel 14	Leiding - Aardolieproducten	52
Artikel 15	Leiding - Gas 1	54
Artikel 16	Leiding - Gas 2	56
Artikel 17	Leiding - Gas Etheen	58
Artikel 18	Leiding - Hoogspanning	60
Artikel 19	Leiding - Hoogspanningsverbinding	62
Artikel 20	Leiding - Hoogspanningsverbinding bovengronds	64
Artikel 21	Leiding - Leidingstrook	66
Artikel 22	Leiding - Riool	68
Artikel 23	Natuur	69
Artikel 24	Tuin	72
Artikel 25	Verkeer - Parkeren	73
Artikel 26	Verkeer - Railverkeer	74
Artikel 27	Verkeer - 1	75
Artikel 28	Verkeer - 2	76
Artikel 29	Waarde - Archeologie	78
Artikel 30	Waarde - Archeologie 1	80
Artikel 31	Waarde - Archeologie 2	82
Artikel 32	Waarde - Archeologie 3	85
Artikel 33	Waarde - Archeologie 4	87
Artikel 34	Waarde - Archeologie 5	89
Artikel 35	Waarde - Archeologie 6	91
Artikel 36	Waarde - Archeologische verwachtingen 1	93

Artikel 37	Waarde - Cultuurhistorie	95
Artikel 38	Waarde - Ecologie	100
Artikel 39	Water	102
Artikel 40	Water - Primair water	103
Artikel 41	Waterstaat - Beschermingszone primair water	104
Artikel 42	Waterstaat - Meanderzone	106
Artikel 43	Waterstraat - Beschermingszone waterlopen	107
Artikel 44	Wonen - 1	108
Artikel 45	Wonen - 2	111
Artikel 46	Wonen - 3	114
Artikel 47	Wonen - 4	118
Hoofdstuk 3	Algemene regels	121
Artikel 48	Anti-dubbeltelregel	121
Artikel 49	Algemene bouwregel	122
Artikel 50	Algemene gebruiksregels	123
Artikel 51	Algemene aanduidingsregels	124
Artikel 52	Algemene afwijkingsregels	136
Artikel 53	Overige regels	137
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	139
Artikel 54	Overgangsrecht	139
Artikel 55	Slotregel	140

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Veegplan 2022 met identificatienummer NL.IMRO.1883.bpVeegplan2022-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Veegplan 2022, bestaande uit een digitale en analoge verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1883.bpVeegplan2022-VA01.

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 aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grond van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.7 aan huis gebonden beroep

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grond van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt, een kapsalon hieronder begrepen.

1.8 afhankelijkewoonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 agrarischewaarden

de waarden die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.10 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologischmonument

terrein dat van algemeen belang is wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd.

1.12 archeologischeverwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten (resten uit het verleden).

1.13 archeologischewaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.14 archeologischonderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de Minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, dan wel binnen een bestemmingsvlak of bouwvlak, zoals nader bepaald in deze regels, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel, bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak.

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijfsgebouw

een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 Bedrijfsvloeroppervlak

een inpandige en overdekte ruimte die wordt benut in verband met de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond, noodzakelijk moet worden geacht;

1.21 beeldbepalend pand

gebouw of onderdeel van een gebouw dat kenmerkend is voor het cultuurhistorische beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de historische verschijningsvorm, de historische ruimtelijke samenhang en/of historische betekenis, zoals die is aangegeven op de verbeelding en wordt beschermd via deze regels.

1.22 beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.23 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau, dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

1.24 beperkt kwetsbaar object

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.25 beschermd gezicht

een gemeentelijk stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, sub 1 onder d. van Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012.

1.26 bestaande situatie

bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.28 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.29 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 op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw.

1.30 bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw)

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel staand hoofdgebouw.

1.31 biomassa

- a. producten die bestaan uit plantaardig landbouw- of bosbouw materiaal dat gebruikt kan worden als brandstof om de energetische inhoud ervan te benutten;
- b. de volgende afvalstoffen:
 - 1. plantaardig afval uit land- of bosbouw;
 - 2. plantaardig afval van de levensmiddelenindustrie, indien de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 - 3. vezelachtig plantaardig afval afkomstig van de productie van ruwe pulp en van de productie van papier uit pulp, indien het op de plaats van productie wordt meeverbrand en de opgewekte warmte wordt teruggewonnen;
 - 4. kurkafval;
 - 5. houtafval, met uitzondering van houtafval dat ten gevolge van een behandeling met houtbeschermingsmiddelen of door het aanbrengen van een beschermingslaag gehalogeneerde organische verbindingen dan wel zware metalen kan bevatten;

1.32 biomassacentrale

installatie voor het opwekken van energie uit biomassa.

1.33 bouwen

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

1.34 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.35 bouwhoogte

de hoogte van een bouwwerk.

1.36 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.37 bouwperceel

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

1.38 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.39 bouwvlak

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

1.40 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.41 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk, niet zijnde een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

1.42 bovenwoning

een woning, die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grond van een gebouw.

1.43 brandgevaarlijkstof

vaste, vloeibare of gasvormige stof die brandbaar of brandbevorderend is, of bij brand gevaar oplevert, in de zin van de ADR-klassen twee tot en met vijf.

1.44 cultuur en ontspanning

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, zoals muziek, feesten, en kermis, tevens daaronder begrepen de volgende functies:

- ateliers; en/of
- bioscopen; en/of
- bowlingbanen; en/of
- creativiteitscentra; en/of
- dansscholen; en/of
- musea; en/of
- muziekscholen; en/of
- muziektheaters; en/of
- theater; en/of
- wellness.

1.45 cultuurhistorie

de beschavingsgeschiedenis: de overblijfselen van de geschiedenis van de door de mens gemaakte en beïnvloede leefomgeving. Het betreft het onroerende deel van het cultureel erfgoed, waarin archeologie (bodemarchief), historische geografie (cultuurlandschap), historische stedenbouw, historisch groen, architectuur- en bouwhistorie (gebouwen en complexen) worden betrokken.

1.46 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur, waaronder monumenten.

1.47 dagrecreatie

recreatieve activiteit die plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.48 deskundige op het terrein van de archeologischemonumentenzorg

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.49 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

1.50 dienstverlenend bedrijf/zakelijkedienstverlening

een kantoor of een bedrijf met een publieksgerichte functie dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven/personen, zoals een voorlichtings-, advies-, reis- en uitzendbureau, een makelaars- en of verzekeringskantoor of bank.

1.51 diepploegen

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 30 cm (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik. Ploegen minder dan 30 cm diep wordt beschouwd als normaal onderhoud en beheer.

1.52 erf

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit kadastrale gegevens.

1.53 erfafscheiding

bouwwerk, geen gebouw zijnde of groenvoorziening bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf, de weg of openbaar groen.

1.54 erker

een uitbreiding van het hoofdgebouw op de begane grond, geen afzonderlijke ruimte zijnde, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw.

1.55 erosie

het proces van slijtage van een vast oppervlak waarbij materiaal wordt verplaatst of geheel verdwijnt. Erosie gebeurt vooral door de werking van wind, stromend water en ijs.

1.56 extensief dagrecreatief medegebruik

alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen.

1.57 extensieve recreatie

vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.58 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.59 gebouw

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

1.60 gebouwde elementen

objecten of bouwwerken met cultuurhistorische waarde, zoals muren, kapellen, kruisen, straatmeubilair, kunstwerken e.d., zoals die zijn aangewezen op de verbeelding en worden beschermd via deze regels.

1.61 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en gebruik geven.

1.62 geluidzoneringsplichtigeinrichting

een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.63 gemeentelijk monument

onroerend monument als bedoeld in het eerste lid onder c. van de Erfgoedverordening Sittard-Geleen 2012.

1.64 gevel

het gedeelte dat vanaf de straat zichtbaar is, van plint tot kap; indien de kap vanaf de straatzijde zichtbaar is en bijdraagt aan het totale historisch waardevolle gevelbeeld, valt deze ook onder het begrip gevel; als er sprake is van een zijgevel en deze aan de straat ligt, valt deze ook onder begrip gevel; met gevel wordt ook aangeduid een gedeelte van de gevel van een bouwvlak dat toegerekend kan worden aan de eigenaar van een pand.

1.65 gevellijn

een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.66 geveltype

de wijze waarop de gevel van een gebouw is opgebouwd, onderverdeeld en geleed en waardoor gevels zich van elkaar onderscheiden in verschillende typen.

1.67 gevelwand

straatwand bestaande uit een aantal gevels van panden.

1.68 grondgebonden bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een melkveehouderij.

1.69 halfopen bebouwing

overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, en vrijstaande en aangebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.

1.70 hartlijn

het midden van de leiding.

1.71 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.72 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.73 horeca van categorie 1 (fastservicesector-winkelgebonden)

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij de openingstijden van de winkelvoorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Daaronder worden begrepen:

- broodjeszaken;
- lunchroom;
- konditorei;
- ijssalon/-winkel;
- koffie- en/of theeschenkerij;
- eetwinkels;
- crêperie.

1.74 horeca van categorie 2 (fastservicesector-avondgebonden)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van spijsen en/of kleinere maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen:

- cafetaria/snackbar/shoarmazaak;
- fastfoodrestaurant.

1.75 horeca van categorie 3 (restaurantsector)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen:

- restaurant;
- bistro;
- café-restaurant.

1.76 horeca van categorie 4 (drankensector)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen:

- café;
- bar;

- grand-café;
- eetcafé;
- pub.

1.77 horeca van categorie 5 (discotheken en partycentra)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen:

- discotheek/dancing;
- nacht-café;
- zalencentrum (met nachtvergunning).

1.78 horeca van categorie 6 (hotelsector)

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen:

- hotel;
- motel;
- pension;
- overige logiesverstrekkers.

1.79 huishouden

de bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.80 kamerverhuur

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw, niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.81 kampeermiddel

een tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;

enig ander onderkomen of ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1, lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik.

1.82 kantoor

een ruimte of een complex van ruimten welke is bestemd om te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

1.83 kunstwerken

een civieltechnische constructie of installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers en overkluizingen.

1.84 kwetsbaar object

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.85 landschappelijkewaarde

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.86 maatschappelijkevoorzieningen

voorzieningen bestemd voor medische en verzorgende, sociaal-culturele, religieuze, militaire, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen.

1.87 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.88 meergezinswoning

een gebouw dat dient voor de huisvesting van meerdere huishoudens in afzonderlijke woonruimten.

1.89 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub c. van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan.

1.90 natuurhistorische waarde

een waarde die wordt toegekend aan karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten, met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, poelen, grachten en vijvers.

1.91 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

1.92 nevenactiviteit

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie.

1.93 nutsvoorziening

gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

1.94 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.95 omgevingsvergunningvoor het afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c. j.o. artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.96 omgevingsvergunningvoor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1, lid 1 onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.97 omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder b. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.98 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.99 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw uitsteken, zoals schoorstenen, antennemasten, windvanen, vlaggenmasten, wolfseinden en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.100 ondergeschikt (functie)

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.101 ondergeschikte horeca - als nevenactiviteit

een horecabedrijf dat in overwegende mate is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van kleine etenswaren, voedingsmiddelen en maaltijden die ter plaatse kunnen worden genuttigd. Verder, maar niet uitsluitend, worden ook niet-alcoholische en licht-alcoholische dranken verstrekt die ter plaatse worden genuttigd. De horecafunctie is onlosmakelijk verbonden met de hoofdactiviteit en heeft een ondergeschikte betekenis binnen het bedrijf of de voorziening. In ieder geval bedraagt de oppervlakte van deze functie maximaal 20% van de aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte. Onder dit begrip vallen bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

- a. kantine bij een recreatief bedrijf;
- b. kantine bij een sportvoorziening;
- c. boerderijterras;
- d. proeflokaal bij een wijngaard.

1.102 ondergronds

beneden het peil.

1.103 onzelfstandige woonruimte

woonruimte in een pand met één hoofdingang, één huisnummer en meerdere verhuurbare kamers, waarin bewoners wezenlijke voorzieningen zoals douche/badkamer/toilet en/of (woon)keuken delen.

1.104 ornament

niet-zelfstandig decoratief element, dat is aangebracht op een voorwerp of gebouw om dit te versieren.

1.105 overkapping

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

1.106 peil

de gemiddelde hoogte van een aansluitend, afgewerkt terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.107 perceelgrens

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling.

1.108 productie biomassa

voorbehandeling plantaardige (organische) (afval)stoffen voor productie biomassa.

1.109 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

1.110 ruimtelijk historisch beeld

een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan beeld van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit.

1.111 ruimtelijk historische belevingswaarde

de mate waarin de gebruiker het verblijf of het gebruik van een gebied als historisch kwalitatief ervaart.

1.112 ruimtelijke historische structuur

een bepaald in de loop van de geschiedenis ontstaan patroon van verscheidenheid, samenhang en afwisseling in het ruimtegebruik in een gebied als totaliteit.

1.113 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

1.114 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

- a. bordeel;
- b. erotische massagesalon;
- c. parenclub;
- d. (raam)prostitutiebedrijf;
- e. seksautomatenhal;

- f. seksbioscoop;
- g. sekssauna;
- h. sekstheater.

1.115 staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.116 standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.117 supermarkt

detailhandelsvestiging waar voedsel en dagelijkse goederen ten verkoop aan de consument worden aangeboden.

1.118 teeltondersteunende voorzieningen

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging- en verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

In de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen waarvan de overkapping van de teelt meer dan 6 maanden per jaar aanwezig is;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, waarvan de overkapping maximaal 6 maanden per jaar aanwezig is, al dan niet in een aaneengesloten periode. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, boogkassen, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten.

1.119 tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, die feitelijk zijn ingericht ten dienste van het gebruik van de woning.

1.120 uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.121 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.122 verharden van wegen

het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton.

1.123 voorgevel

gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.124 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.125 voorerfgebied

deel van het erf dat geen deel uitmaakt van het achtererfgebied, gelegen aan de voorkant en naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant dan wel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.126 voorste bouwgrens

de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

1.127 Wgh

Wet geluidhinder.

1.128 winkelvloeroppervlak

het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. Het wvo wordt ingemeten op een hoogte van 1,50 meter. Lagere ruimtes zoals onder schuine daken worden dus niet meegerekend.

1.129 wonen

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.130 woning

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

1.131 woonmilieu

kwaliteit van de woonomgeving, gelet op omgevingsfactoren als geur, stof, geluid en gevaar.

1.132 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.133 zakelijkedienstverlening

een kantoor of een bedrijf met een publieksgerichte functie dat in hoofdzaak is gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van bedrijven/personen, zoals een voorlichtings-, advies-, reis- en uitzendbureau, een makelaars- en/of verzekeringskantoor of bank.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens

tussen de zijdelingse grens van een bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en op het peil, zulks met inbegrip van erkers.

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk

tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren dan wel scheidingslijnen en op het peil.

2.7 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;

alsmede voor:

- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkoop van landbouwproducten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- f. het behoud van monumentale waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';

met bijbehorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van erfafscheiding voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.
- e. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- f. Per bouwperceel is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. Bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
 - De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
 - De bouwhoogte niet meer dan bedragen 10 m.
 - 2. Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van

toepassing:

- De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
- De goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mag niet worden overschreden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, waaronder begrepen het gebruik als hobbydierenweide;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II', een boringsvrije zone inzake de Roerdalslenk, zone II. De regels in artikel 51.3 dienen in acht te worden genomen;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. agrarisch natuurbeheer,

met de daarbij behorende:

- e. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen/ oprichten van hagelnetten, met dien verstande dat:

- a. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, dan wel door landschappelijke inpassing een en ander kan worden voorkomen, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- b. de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- c. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van hagelnetten op de plateaus de volgende elementen worden betrokken bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning, aan de hand waarvan de noodzaak van het gebruik van hagelnetten wordt afgewogen tegen de aantasting van de beleving van het landschap:
 - 1. zicht op continuïteit van het bedrijf;
 - 2. beschrijving van de locatie waar de hagelnetten worden geplaatst;
 - 3. de aanwezigheid van de reeds aanwezige beplanting, windschermen of bosjes;
 - 4. invloed van reliëf op de zichtbaarheid;
 - 5. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
 - 6. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten; de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.

4.3.2 Hoogzit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

4.3.3 Schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit een oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- b. aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn voor het bouwen van een schuilgelegenheid binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal:
 1. 18 m² indien sprake is van een perceel van 2.000 m² - 5.000 m²;
 2. 24 m² indien sprake is van een perceel van 5.000 m² - 10.000 m²;
 3. 27 m² indien sprake is van een perceel van 10.000 m² - 20.000 m²;
 4. 36 m² indien sprake is van een perceel van 20.000 m² of meer;
- e. de afstand tot de stedelijke bebouwing binnen de kernen bedraagt maximaal 250 meter;
- f. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
- g. de schuilgelegenheid landschappelijk goed wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- h. de afstand tot aanwezige bouwkvelds is maximaal 50 meter.

4.3.4 Tijdelijketeeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de onder a. genoemde voorzieningen bedraagt maximaal 0,5 ha. per bedrijf;
- b. boogkassen dienen te worden gesitueerd aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- c. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- d. de ontwikkeling dient gepaard te gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Daartoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorzieningen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- e. aangetoond dient te worden dat afdoende maatregelen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- f. vooraf dient advies te worden gevraagd aan een (regionale) kwaliteitscommissie.

4.3.5 Voederberging of voederruif

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden of bouwerken voor en of als:

- a. detailhandel;
- b. het houden van evenementen;
- c. kamperen;
- d. staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- f. het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- i. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- j. het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- k. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- l. paardenbakken;
- m. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

4.4.2 Tijdelijk lage teeltondersteunende voorzieningen

Het realiseren/aanleggen van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan. Voor het gebruik van afdekfolie voor het afdekken van producten die tijdelijk in het open veld worden opgeslagen alsmede voor het gebruik van wandelkappen zijn hieraan geen voorwaarden verbonden. Overige tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. hierdoor geen actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
- b. de tijdelijke voorziening niet langer dan zes maanden per kalenderjaar aanwezig is en de voorziening na afloop van de periode waarin deze nodig is wordt verwijderd.
- c. het gebruik mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus.

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

4.5.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

4.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 4.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in Bijlage 2 genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische grondgebruik, waaronder het gebruik als hobbydieren-weide;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. het tegengaan van verlaging van de grondwaterstand;
- d. het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'erosiegebied', erosiegebied. De regels in artikel 51.9 dienen in acht te worden genomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'recreatief netwerk', een recreatief netwerk. De regels in artikel 51.11 zijn van toepassing;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende:

- i. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, danwel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter bedraagt.

5.3 Afwijken van bouwregels

5.3.1 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaal in 5.2 voor het bouwen/ oprichten van hagelnetten, mits:

- a. de omgevingsvergunning geen betrekking heeft op gronden:
 - 1. met een hellingpercentage van meer dan 4%' zoals aangegeven op de als bijgevoegde kaart 'Heilingklassen teeltondersteunende voorziening';
 - 2. gelegen binnen de aanduiding 'beekdal';
- b. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, dan wel door landschappelijke inpassing een en ander kan worden voorkomen, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus, zoals aangegeven op de onder a. bedoelde kaart 'Heilingklassen teeltondersteunende voorziening';
- d. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van hagelnetten ter plaatse van de aanduiding 'plateau' de volgende elementen worden betrokken bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning, aan de hand waarvan de noodzaak van het gebruik van hagelnetten wordt afgewogen tegen de aantasting van de

beleving van het landschap

1. zicht op continuïteit van het bedrijf;
2. beschrijving van de locatie waar de hagelnetten worden geplaatst;
3. de aanwezigheid van de reeds aanwezige beplanting, windschermen of bosjes;
4. invloed van reliëf op de zichtbaarheid;
5. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
6. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
7. de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.
8. de hagelnetten niet doorlopen tot aan de grond.

5.3.2 Hoogzit

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

5.3.3 Schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit een oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- b. aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn voor het bouwen van een schuilgelegenheid binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal:
 1. 18 m² indien sprake is van een perceel van 2.000 m² - 5.000 m²;
 2. 24 m² indien sprake is van een perceel van 5.000 m² - 10.000 m²;
 3. 27 m² indien sprake is van een perceel van 10.000 m² - 20.000 m²;
 4. 6 m² indien sprake is van een perceel van 20.000 m² of meer;
- e. de afstand tot de stedelijke bebouwing binnen de kernen bedraagt maximaal 250 meter;
- f. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur (ehs)';
- g. de schuilgelegenheid landschappelijk goed wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

5.3.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van boogkassen, folietunnels en blaastunnels bedraagt maximaal 1,50 meter;
- b. de oppervlakte van de onder a. genoemde voorzieningen bedraagt maximaal 0,5 ha. per bedrijf;
- c. boogkassen dienen te worden gesitueerd aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- d. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus zoals aangegeven op de als Bijlage 3 bij deze regels behorende 'Kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen';
- e. de ontwikkeling dient gepaard te gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Daartoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorzieningen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- f. aangetoond dient te worden dat afdoende maatregelen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- g. de omgevingsvergunning mag geen betrekking hebben op hellingen met een hellingspercentage van meer

- dan 4%, volgens de bij de herziening "Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen" behorende, als Bijlage 3 bij deze regels behorende 'Kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen';
- h. vooraf dient advies te worden gevraagd aan een (regionale) kwaliteitscommissie.

5.3.5 Voederberging of voederruif

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen

Het realiseren/aanleggen van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zoals het gebruik van landbouwplastic is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hierdoor geen acuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
- b. de tijdelijke voorziening niet langer dan zes maanden per kalenderjaar aanwezig is en de voorziening na afloop van de periode waarin deze nodig is wordt verwijderd;
- c. het gebruik mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus zoals aangegeven op de als Bijlage 3 bij deze regels behorende 'Kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen';
- d. het hellingspercentage niet groter is dan 4%, volgens de als Bijlage 3 bij deze regels behorende 'Kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen';
- e. het gebruik van landbouwplastic noodzakelijk is voor het afdekken van landbouwproducten die tijdelijk in het open veld worden opgeslagen.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik:
 1. voor detailhandel;
 2. voor het houden van evenementen;
 3. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
 4. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
 5. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
 6. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
 7. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 8. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
 9. voor het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
 10. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond ;
 11. als paardenbakken;
 12. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

- b. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
- c. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van bestaande natuurlijke of kunstmatige waterbuffers, inculsief aan- en afvoervoorzieningen;
- d. voor tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen en/of opslag van daarvoor gebruikt materiaal buiten de teeltperiode waarvoor de voorzieningen nodig zijn.

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

5.5.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kan hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- f. het bebossen van gronden;
- g. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen;
- h. diepploegen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hamsterkernleefgebied'.

5.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:
 - 1. die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
 - 3. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- b. het vellen en/of rooien van van houtgewas in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van een boom- of sierteeltbedrijf of laagstamfruitbomen.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in Bijlage 2. genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een biomassacentrale en biomassaproductie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - biomassacentrale' (sb-bmc);

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
- c. de maximale oppervlakte aan bebouwing van de bedrijfsgebouwen zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. de afstand tot de (bouw)perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter;
- f. de maximale verkoopvloeroppervlakte van gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van de verkoop van zelfvoortgebrachte producten bedraagt 50 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - 3. installatieonderdelen (leidingwerk, dempers, ventilatoren), waarvan de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt;
 - 4. schoorstenen, waarvan de bouwhoogte maximaal 16 meter bedraagt;
- b. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- f. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

6.4 Afwijken van bouwregels

6.4.1 Vergroten bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van 6.2.1 onder b. voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag eenmalig met maximaal 10% worden vergroot;
- b. de uitbreiding moet noodzakelijk zijn in verband met de continuïteit van het bedrijf;
- c. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- d. ecologische, cultuurhistorische en milieewaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de milieubelasting voor het gebied mag niet onevenredig worden verzwaaard;
- f. de uitbreiding mag niet leiden tot een onevenredig verhoging van het verkeersaanbod en van de parkeerdruk op de wegen;
- g. parkeren ten behoeve van het bedrijf dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. de uitbreiding dient hydrologisch neutraal plaats te vinden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. voor bedrijven in de milieucategorie 3 en 4, behoudens bestaande bedrijven zoals aangegeven in 6.1 en zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. voor detailhandel;
- d. als seksinrichtingen;
- e. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- f. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- g. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- h. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- i. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. voor opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen;
- k. van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- l. van de bedrijfswoning als burgerwoning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijven in een hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan categorie 1 en 2 volgens de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 6), met dien verstande dat:

- a. deze activiteiten naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelet op de milieubelasting naar aard

- en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de vestiging van bedrijven gericht op de aan en afvoer van grondstoffen en/of halffabrikanten in eigen beheer of voor derden, welke geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de door de rail- en/of bargeterminal aangeboden dienstverlening welke voorkomen in de milieucategorieën 2 en 3 zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten Holtum Noord III;
- b. bijbehorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en parkeeraccommodatie en ontsluitingsmogelijkheden;
- c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
- b. de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 10,00 meter en maximaal 15,00 meter;
- c. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 10,00 meter uit de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens zijn gelegen;
- d. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 5,00 meter uit de naar de A2-oprit gekeerde bestemmingsgrens zijn gelegen;
- e. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 5,00 meter uit de niet naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens gelegen zijn;
- f. maximaal 80% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd met gebouwen;
- g. de dakhelling mag maximaal 30° bedragen;
- h. de toegestane bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 20,00 meter, met dien verstande dat de toegestane hoogte van erfafscheidingen maximaal 3,00 meter bedraagt.

7.3 afwijking van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 sub b en een bouwhoogte van minimaal 3,00 meter en/of een bouwhoogte van maximaal 20,00 meter toestaan mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de belangen van derden;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld;
- c. de bedrijfseconomische en de bedrijfstechnische noodzaak kan worden aangetoond.

7.3.2 Afwijken van de bouwhoogte bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 sub h en een hogere bouwhoogte voor andere bouwwerken, toestaan tot maximaal 30,00 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de belangen van derden;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld;
- c. en mits de bedrijfseconomische en de bedrijfstechnische noodzaak kunnen worden aangetoond kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van 3.2. onder i.

7.4 Specifieke gebruiksregels

De onderstaande specifieke gebruiksregels zijn van toepassing;

- a. Bedrijfswoningen, detailhandel en zelfstandig kantoorvestigingen zijn niet toegestaan;
- b. Wgh inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. BEVI-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. Het is niet toegestaan verharding aan te brengen binnen een zone van 5,00 meter gemeten vanuit de grens van de bestemming Verkeer, met uitzondering van verharding noodzakelijk voor ontsluitingswegen van het bouwperceel;
- e. Er dient per bouwperceel te worden voldaan aan de volgende parkeernorm: 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- f. Het parkeren dient landschappelijk ingepast te worden;
- g. Buitenopslag is niet toegestaan.

7.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub a:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1, sub a voor zover op basis van milieutechnisch onderzoek het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 7.1, sub a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de milieucategorieën zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1, sub a genoemd.

Artikel 8 Bedrijventerrein - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 van de , ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. bedrijven in categorie 3.1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- c. bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a en b;
- d. detailhandel, uitsluitend voor zover het betreft:
 1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geproduceerde goederen;
 2. detailhandel in automaterialen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel - automaterialen';
 3. detailhandel in meubelen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van detailhandel - meubels';
 4. detailhandel zoals uitdrukkelijk genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. waterberging, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'Waterberging';
- f. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

alsmede voor:

- g. erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. wegen en paden;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. interne kabel- en (ondergrondse en bovengrondse) leidingstraten;
- o. overige bijbehorende voorzieningen, waaronder mede begrepen energievoorzieningen;
- p. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- q. gebouwen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven'.
- c. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
- d. De onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet minder dan 3 m bedragen, tenzij ze aanéén worden

gebouwd.

- e. Nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak worden gebouwd, de volgende aanvullende maatvoeringseisen gelden:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- f. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'Aantal wooneenheden 2', twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. De inhoud per woning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
 - 2. De goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor bedrijfsgebouwen, mogen niet worden overschreden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens bedraagt maximaal 1 m.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens bedraagt maximaal 3 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 20 m.

8.3 Naderen eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

8.4 Afwijken van bouwregels

8.4.1 Afwijken bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 onder b en toestaan dat de goot- en/of de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot met maximaal 25%, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

8.4.2 Afwijken bebouwingspercentage

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.1 onder b en kan worden toegestaan dat het bebouwingspercentage per bouwperceel met 10% worden verhoogd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeerbalans;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

8.4.3 Afwijken afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 onder c en toestaan dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verminderd tot (niet minder dan) 1 m, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4.4 Afwijken onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 onder d en toestaan dat de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen wordt verminderd tot (niet minder dan) 2 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de brandveiligheid;

8.4.5 Afwijken inhoud nutsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 onder e en toestaan dat de oppervlakte van een nutsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 25 m², mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

8.4.6 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 8.2.2 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens wordt vergroot tot niet meer dan 3 meter, mits:
 1. de hoogte boven de 1 meter transparant wordt uitgevoerd;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. het bepaalde in 8.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens wordt vergroot tot niet meer dan 4 meter, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid.
- c. het bepaalde in 8.2.2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 30 m, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 genoemde functies gelden de volgende beperkingen:

- a. Seks- en/of pornobedrijven en/of prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.
- b. Inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - gezoneerd industrieterrein'.
- c. De oppervlakte van de ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel mag niet meer bedragen dan 20% van het bedrijfsvloeroppervlak en nooit meer dan 500 m².

- d. De oppervlakte van detailhandel in branchevreemde producten mag niet meer bedragen dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 250 m2 met een maximum oppervlak van 100 m2 per branchegroep.
- e. Niet zelfstandige kantoren mogen een bruto vloeroppervlak hebben van maximaal 30% van het bedrijfsoppervlak en nooit meer dan 500 m2.

8.6 Afwijken van gebruiksregels

5.6.1 Afwijken ten behoeve van vergelijkbare bedrijven

8.6.1 Afwijken ten behoeve van vergelijkbare bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1 en

kan worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie.

8.6.2 Afwijken detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor de vestiging van detailhandel, geen ondergeschikte detailhandel zijnde, in de branches:

- a. brand- en explosiegevaarlijke goederen,
- b. auto's, boten, caravans,
- c. grove bouwmaterialen,
- d. landbouwwerktuigen,
- e. verhuurbedrijven,

mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
2. de aard en de activiteiten geen onevenredige aantasting met zich meebrengen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

8.6.3 Afwijken bvo niet zelfstandige kantoren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.5 voor het vergroten van het bruto vloeroppervlak van niet zelfstandige kantoren, mits:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
2. de aard en de activiteiten geen onevenredige aantasting met zich meebrengen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving ;
3. uit onderzoek blijkt dat de afwijking vanuit het aspect externe veiligheid niet op bezwaren stuit;
4. het bruto vloeroppervlak van maximaal 30% van het bedrijfsoppervlak niet wordt overschreden.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na ingewonnen advies van een onafhankelijke terzake deskundige, de van deze regels deel uitmakende Bijlage 4 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als volgt te wijzigen:

Het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven, en mits:

- a. het woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies niet zwaarder wordt belast;
- b. de aanwezige bedrijven niet in een hogere milieucategorie worden gebracht;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.7.2 Wijziging milieuzonering op verbeelding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na ingewonnen advies van een onafhankelijke terzake deskundige, de in lid 8.1 in samenhang met de verbeelding aangegeven milieuzonering te wijzigen, voor zover veranderingen in de omgeving met betrekking tot milieugevoelige functies, zoals woningen, hiertoe aanleiding geven, en mits:

- a. het woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies niet zwaarder wordt belast;
- b. de aanwezige bedrijven niet in een hogere milieucategorie worden gebracht;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.7.3 Wijziging bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen 'Bedrijfswoning' en 'Aantal wooneenheden' alsmede de bijbehorende maatvoering(en) van de verbeelding te schrappen, mits de woonfunctie ter plaatse is komen te vervallen.

8.7.4 Wijziging bouwmogelijkheden landtong

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid landtong' het plan zodanig aan te passen dat op deze gronden of een deel daarvan een bouwvlak wordt ingetekend waarbinnen uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van aan railverkeer gerelateerde bedrijfsactiviteiten worden toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwingspercentage van de gronden bedraagt niet meer dan 80%;
- b. de goothoogte van de toegestane gebouwen bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van de toegestane gebouwen bedraagt niet meer dan 8 m;
- d. de belangen van de aanliggende spoorweg worden niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt de beheerder van de spoorweg gehoord;
- e. de belangen van het aanliggende kanaal (vaarweg) en de haven worden niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt Rijkswaterstaat gehoord;
- f. er is geen woning of bedrijfswoning toegestaan;
- g. de ter plaatse toegestane milieucategorie niet wordt gewijzigd, behoudens via afwijking conform lid 8.6.1 van deze regels;
- h. het woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies wordt niet zwaarder belast;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Detailhandel - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'Supermarkt';

alsmede voor:

- c. erven en tuinen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en voorzieningen ten behoeve de waterhuishouding;
- g. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- h. hoofdgebouwen;
- i. bijgebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 9.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedragen maximaal de/het op de verbeelding aangegeven goothoogte, bouwhoogte respectievelijk bebouwingspercentage;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - 2. van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.
- d. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

9.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder c voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m.
- b. het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 onder c voor de realisatie van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2,5 m, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Detailhandel - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de vestiging van winkels binnen de branches woninginrichting, doe-het-zelf, bouwmarkten en tuincentra;
- b. horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, opgenomen in Bijlage 5 van deze regels;
- c. ondergeschikte horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, opgenomen in Bijlage 5 van deze regels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-electronica zaak' tevens voor een electronicawinkel. Hierbij dient voldaan te zijn aan de regels van artikel 10.4;
- e. ontsluitingswegen, paden, in- en uitritten;
- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. aanduidingsmasten;
- j. voorzieningen van openbaar nut;
- k. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. kabels en leidingen zonder gevaarlijke stoffen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- m. andere bouwwerken;
- n. een calamiteitenweg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - calamiteitenontsluiting';

met dien verstande dat:

- o. zelfstandige kantoorvestigingen en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- p. ondergeschikte dienstverlening welke een direct verband heeft met de winkelbranche en daaraan ondersteunend is en waarvan het oppervlakte is beperkt tot maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak, niet over een afzonderlijke ingang beschikt en de parkeerbalans niet wordt verstoord.

10.2 Bouwregels

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met uitzondering van winkelwagenstandplaatsen die ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum winkelvloeroppervlakte (m2)' mag de winkelvloeroppervlakte per winkel niet minder bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum winkelvloeroppervlakte (m2)' mag de winkelvloeroppervlakte op de verdieping niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal winkels' mag het aantal winkels niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid;
- g. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. de dakhelling mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' is aangeduid, waarbij het schuine dakvlak binnen deze aanduiding dient te stijgen vanaf de gevel die het dichtst bij de Urmonderbaan gelegen is;
- i. het aantal aanduidingsmasten mag niet meer dan 2 zijn, met dien verstande dat een aanduidingsmast:

1. op minder dan 20 meter vanaf de rand van de Urmonderbaan en de Mauritsweg niet is toegestaan;
2. maximaal 5 meter breed en maximaal 16 meter hoog mag zijn;
- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen maximaal 12 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
 2. hoogspanningsmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 30 meter mag bedragen;
 3. aanduidingsmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 16 meter mag bedragen.
 4. pylonen, waarvan de bouwhoogte maximaal 14,5 meter mag bedragen.

10.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels ten aanzien van:

- a. het bepaalde in lid 10.2 onder g voor een maximale hoogte van een bouwlaag van 10 meter met dien verstande dat:
 1. de belangen van derden niet onevenredig nadelig (kunnen) worden geschaad;
 2. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig nadelig (kunnen) worden geschaad.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-electronica zaak' is een electronicawinkel toegestaan onder voorwaarde dat:

- a. tenminste 80% van het winkelvloeroppervlakte van de electronicawinkel bestaat uit de verkoop van bruin- en witgoed. Maximaal 20% van het winkelvloeroppervlakte mag besteedt worden aan de verkoop van kleine electronica (zoals telefoons en laptops);
- b. de winkel beschikt over voldoende voorzieningen om een afhaal-, ruil- en reparatiefunctie voor bruin- en witgoed te vervullen.

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

10.5.1

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.5.2

Het verbod als bedoeld in lid 10.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- d. er reeds een verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is verleend;

- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.5.3

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in lid 10.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een park, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. een te beschermen groenstructuur ter plaatse van de aanduiding “te beschermen groenstructuur” op de plankaart, gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden;

alsmede voor:

- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. kunstuitingen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. inritten;
- i. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 11.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

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

11.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 11.1 bedoelde gronden met de aanduiding “te beschermen groenstructuur” de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden dieper van 0,30 m;
- b. het kappen van bomen en andere beplantingen;
- c. het aanleggen van oppervlakteverhardingen.

11.3.2 Weigering

Een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de te beschermen groenstructuur.

11.3.3 Uitzondering op verbod

Een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 is niet vereist voor:

- a. andere-werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. andere-werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 12 Horeca - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'horeca van categorie 1': fastservicesector (lichte horeca), als vermeld in de staat van horeca-activiteiten;
 - 2. 'horeca van categorie 3': restaurantsector (lichte horeca), als vermeld in de staat van horeca-activiteiten;
 - 3. 'horeca van categorie 4': drankensector (middelzware horeca), als vermeld in de staat van horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen op de verdieping.

alsmede voor:

- c. terrassen;
- d. erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- i. hoofdgebouwen;
- j. bijgebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 12.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen alsmede de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - 2. van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.
- d. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

12.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het het bepaalde in lid 12.2 onder c voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m.

12.4 Afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 voor:

- a. de vestiging van horecabedrijven in een lagere categorie dan aangegeven;
- b. horeca-activiteiten die niet zijn vermeld in de staat van horeca-activiteiten, mits:
 - 1. de horeca-activiteiten voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken, gelijk gesteld kunnen worden aan horeca-activiteiten behorende tot categorie I of II als vermeld in de staat van horeca-activiteiten;
 - 2. de horeca-activiteiten niet leiden tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 13 Horeca - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. horeca van categorie 2 zoals vermeld in de bij deze regels gevoegde Bijlage 5 'Staat van horeca-activiteiten', alsmede een hotel;
- b. bedrijfswoning behorende bij de horecavestiging;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening:', uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', een vrijwaringszone voor de N276. De regels in artikel 51.16 dienen in acht te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II', een boringsvrije zone inzake de Roerdalslenk, zone II. De regels in artikel 51.3 dienen in acht te worden genomen;

met bijbehorende terrassen, erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Horeca - 2' aangewezen gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening: waar uitsluitend één gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen mag worden opgericht met een oppervlak van 5 m² en een maximum bouwhoogte van 2,0 meter;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedragen;
- d. de voorgevel van de bedrijfswoning uitsluitend in de voorste bouwgrens mag worden gebouwd;
- e. de horizontale diepte van de bedrijfswoning ten hoogste mag bedragen:
 1. op de begane grond/eerste bouwlaag 15 m;
 2. op de volgende bouwlagen 12,5 m,

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m bedraagt;

- f. bij een bedrijfswoning bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. deze zowel aangebouwd als vrijstaand mogen worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per bedrijfswoning maximaal 50 m² mag bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder c de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- g. bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal mag bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Aan- en uitbouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2, onder a ten behoeve van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's, met dien verstande dat:

- i. de overschrijding van de voorgevelrooilijn maximaal 1 m mag bedragen;
- j. de bouwhoogte van erkers, afdaken, entreeportalen en veranda's maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- k. de breedte van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's maximaal 3/5 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- l. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 2 m dient te bedragen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afhankelijkewoonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in artikel 13.2 onder f genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
- c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de afwijking van de omgevingsvergunning wordt geacht door burgemeester en wethouders te zijn ingetrokken op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) is komen te vervallen.

13.5.2 Aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, met dien verstand dat:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
- b. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
- c. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
- d. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- e. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- f. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- h. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en

een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

13.5.3 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
- b. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
- c. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
- d. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- e. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- f. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in de staat van bedrijfsactiviteiten of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- g. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- h. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- i. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 14 Leiding - Aardolieproducten

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Aardolieproducten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een brandstoftransportleiding van vloeibare koolwaterstoffen.

14.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Aardolieproducten' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen.
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bouwen in de andere bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de onderliggende bestemming laat de bebouwing toe;
- b. er mag geen aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding;
- d. er worden geen (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten.

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

14.4.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen
- h. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen.

14.4.2 Uitzondering

Het in 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

- d. bedoeld zijn in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten en is voldaan aan de daarin vermelde vereisten voorafgaand aan die werkzaamheden, waaronder de meldingsplicht.

14.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

Artikel 15 Leiding - Gas 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. een aardgastransportleiding;
- b. een gasvoedingsleiding.

15.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke noodzakelijk zijn voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de leidingen wel zijn toegestaan;
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Bouwen in de andere bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de onderliggende bestemming laat de bebouwing toe;
- b. er mag geen aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding;
- d. er worden geen (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten

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

15.4.1 Vergunningsplichtige werken en/of werkzaamheden

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het permanent opslaan van goederen.

15.4.2 Uitzondering

Het in 15.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. bedoeld zijn in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten en is voldaan aan de daarin vermelde vereisten voorafgaand aan die werkzaamheden, waaronder de meldingsplicht.

15.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

Artikel 16 Leiding - Gas 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding;

alsmede voor:

- b. belemmeringstrook van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- c. leidingzone;
- d. veiligheidszone;

met daarbijbehorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas 2' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2,5 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken voor bouwen overeenkomstig onderliggende bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat de veiligheid met betrekking tot de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

16.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bij voorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bij voorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;

- h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

16.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 16.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- f. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netwerken.

16.4.3 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s). Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 17 Leiding - Gas Etheen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas Etheen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een etheentransportleiding.

17.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Gas Etheen' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen.
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Bouwen in de andere bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2 voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de onderliggende bestemming laat de bebouwing toe;
- b. er mag geen aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.
- d. er worden geen (beperkt) kwetsbaar objecten toegelaten.

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

17.4.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Gas Etheen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen.

17.4.2 Uitzondering

Het in 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. bedoeld zijn in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten en is voldaan aan de daarin vermelde vereisten voorafgaand aan die werkzaamheden, waaronder de meldingsplicht.

17.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

Artikel 18 Leiding - Hoogspanning

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met een maximum spanning van 150kV;
- b. toegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwwerken

- a. Op de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 18.1 bedoelde bestemming worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

18.2.2 Voorwaarden

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in de gronden niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 18.2.2 onder a geldt dat ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en hieromtrent schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

18.4.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen, dieper dan 0,80 meter onder peil;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder peil;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen dieper dan 0,80 meter onder peil;
- e. het aanbrengen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

- g. het aanleggen van drainage dieper dan 1,0 meter onder peil;
- h. het aanbrengen van verhardingen, wegen en paden;
- i. het opslaan van goederen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bronnengebied' het aanleggen van een ondergrondse hoogspanningsverbinding dieper dan 1,0 meter onder peil.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, waaronder begrepen het Tracébesluit Structurele verbreding A2 Het Vonderen - Kerensheide, vastgesteld 9 december 2019;
- c. genoemd zijn in lid 18.4.1 onder a tot en met i en betrekking hebben op de aanleg en het beheer van de ondergrondse hoogspanningsverbinding.

18.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- c. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in lid 18.4.1 onder j genoemde omgevingsvergunning te verlenen indien:
 - 1. op basis van geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat er geen geohydrologische effecten op het nabijgelegen bronnengebied zijn; of
 - 2. dat is aangetoond dat door het nemen van één of meer maatregelen geohydrologische effecten die het nabijgelegen bronnengebied kunnen schaden, worden voorkomen;
 - 3. de werkzaamheden onder geohydrologische begeleiding van een ter zake deskundige geohydroloog worden uitgevoerd.

Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding

19.1 bestemmingsomschrijving

19.1.1

De binnen het besluitvlak Leiding - Hoogspanningsverdeling aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlakken, mede bestemd voor:

- a. een hoogspanningsleiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

19.1.2

De in artikel 19.1.1 bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouw mogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

19.2 bouwregels

19.2.1

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende besluitvlakken mag:

- a. binnen de in artikel 19.1 bedoelde bestemming geen nieuw bouwwerk worden gebouwd;
- b. op de overige binnen de bestemming gelegen gronden geen nieuw bouwwerk ten behoeve van de in artikel 19.1.2 genoemde functies worden gebouwd.

19.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.1 voor het toestaan van de in artikel 19.1.2 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. advies is verkregen van de leidingbeheerder.

19.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 19.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of weghoogte;
- e. het aanbrengen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen.

19.4.2

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen gebouw zijnde, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

19.4.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

19.4.4

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 19.4.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding bovengronds

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding bovengronds' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een hoogspanningsleiding.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke noodzakelijk zijn voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de leidingen en de hoogspanningsmasten wel zijn toegestaan mits de hoogte niet meer bedraagt dan 25 m.
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

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

20.4.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of weghoogte;
- e. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen.

20.5 Uitzondering

Het in 20.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.
- b. beplanting betreft, die voorkomt op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. die worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

20.6 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 20.4 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen het behoud, de veilige ligging en de continuïteit van de hoogspanningsverbinding wordt gewaarborgd. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding bovengronds' voor de bovengrondse verbinding te laten vervallen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de realisatie en ingebruikname van de ondergrondse kabelverbinding dient te hebben plaatsgevonden.
- b. de bovengrondse hoogspanningsverbinding is buiten werking gesteld.
- c. het college van burgemeester en wethouders beschikken over een positief advies van de beheerder van de bovengrondse verbinding over het amoveren van de bovengrondse verbinding.

Artikel 21 Leiding - Leidingstrook

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de reservering van gronden voor de ongestoorde doorgang van nieuw aan te leggen buisleidingen en voor de instandhouding van bestaande ondergrondse leidingen.

21.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht en mogen geen bestaande gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden uitgebreid, met uitzondering van het bouwen van bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming als omschreven in 21.1.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Bouwen in de andere bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, met dien verstande dat

- a. de onderliggende (basis)bestemming de bebouwing toelaat;
- b. als gevolg van de werkzaamheden het doel van de bestemming niet onevenredig wordt belemmerd.

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

21.4.1 Vergunningplichtig werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen.

21.4.2 Uitzondering

Het in 21.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de realisering van buisleidingen. Hierbij kan de bestemming ter plaatse van de voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden, ten behoeve van één of meerdere van de volgende bestemmingen worden gewijzigd:

- a. Leiding - Aardolieproducten;
- b. Leiding - Gas;
- c. Leiding - Gas-ethen,

onder de voorwaarde dat de bijbehorende directe beschermingszones niet buiten de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook' mogen vallen.

Artikel 22 Leiding - Riool

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de rioolwatertransportleiding.

22.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone van de rioolwatertransportleiding mits:

- a. het belang van de leiding niet onevenredig wordt aangetast;
- b. door deze werken en werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3 wint het schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder i.c. het waterschapsbedrijf Limburg.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het verboden gebruik als bedoeld in artikel 22.1 wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond voor:

- a. de aanleg van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;
- c. het wijzigen van het bodemniveau (ophogen en afgraven);
- d. het verrichten van anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

De genoemde verbodsbepalingen gelden niet voor normale onderhoudswerkzaamheden en werken die plaatsvinden binnen het kader van een normaal bodemgebruik.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.4.

mits:

- a. het belang van de leiding niet onevenredig wordt aangetast;
- b. door deze werken en werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding.

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.5 wint het schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder i.c. het Waterschapsbedrijf Limburg.

Artikel 23 Natuur

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand;
- d. het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 51.1 zijn van toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', een vrijwaringszone voor de N276. De regels in artikel 51.17 dienen in acht te worden genomen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II', een boringsvrije zone inzake de Roerdalslenk, zone II. De regels in artikel 51.3 dienen in acht te worden genomen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

- j. paden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
- k. educatief medegebruik,

met de daarbij behorende:

- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen ten dienste van dagrecreatief medegebruik en nutsvoorzieningen waarvan de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- n. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- o. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- p. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- q. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- r. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- s. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- t. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

23.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik vna gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. detailhandel;
- b. het houden van evenementen;
- c. kamperen;
- d. staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- f. het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- i. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- j. het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- k. opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen;
- m. het winnen van bosstrooisel en mos;
- n. terrein voor het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- o. het scheuren van grasland;
- p. paardenbakken;
- q. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- r. seksinrichting;
- s. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
- t. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van bestaande natuurlijke of kunstmatige waterbuffers, inclusief aan- en afvoervoorzieningen.

23.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.5.1 Vergunningplichtigewerken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kan hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- e. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;

- f. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- h. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

23.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 23.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 23.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in Bijlage 2 genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Artikel 24 Tuin

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

alsmede voor:

- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. bestaande bijgebouwen ten behoeve van de naastgelegen woonbestemming.

24.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan:

- a. ten dienste van de in lid artikel 24.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. gebouwen niet zijn toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;
 - van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;
 - van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- b. ten dienste van de in artikel 44 en artikel 24.1 omschreven doeleinden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:
 - 1. de diepte van de in artikel 24.2 onder b genoemde bouwwerken niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - 2. op de betreffende gevel geen van de in lid artikel 24.2 onder b genoemde bouwwerken aanwezig zijn;
 - 3. de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m;
 - 4. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.

24.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2 sub a onder 2 voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een bouwhoogte van maximum 2 m.

Artikel 25 Verkeer - Parkeren

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. parkeervoorzieningen met bijbehorende wegen en wandel- en fietspaden;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg',
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', een vrijwaringszone voor de N276. De regels in artikel 51.16 dienen in acht te worden genomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II', een boringsvrije zone inzake de Roerdalslenk, zone II. De regels in artikel 51.3 dienen in acht te worden genomen;

met bijbehorende:

- e. kunstuitingen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. groenvoorzieningen;
- i. gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- j. overige bijbehorende voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer - Parkeren' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

25.2.2 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van verlichting 6 m;
 2. van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 3. van kunstuitingen 12 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde in afwijking van het bepaalde onder b worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de overkapping niet meer dan bedraagt dan 130 m²;
 2. de hoogte van de overkapping niet meer bedraagt dan 6 m;
 3. van de reclamezuil 7 m;
 4. van verlichting 6 m;
 5. van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 6. van kunstuitingen 12 m;
 7. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m.

Artikel 26 Verkeer - Railverkeer

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen met de daarbijbehorende gronden en voorzieningen;
- b. spoorwegovergangen ten behoeve van overig verkeer;
- c. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;

alsmede voor:

- d. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

26.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 26.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf, mag ten hoogste bedragen:

• van verlichting	7 m;
• van voorzieningen voor de spoorgeleiding zoals, draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere spoorverkeersvoorzieningen	15 m;
• voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen	7 m;
• van geluidsschermen gemeten	4 m;
• van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 m.

Artikel 27 Verkeer - 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en voet- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer;
- b. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garagebox';

alsmede voor:

- c. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstuitingen;
- f. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 27.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garagebox' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte per garagebox niet meer mag bedragen dan 25 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. van verlichting 6 m;
 - 2. van voorzieningen voor de verkeersgeleiding 10 m;
 - 3. van kunstuitingen 12 m;
 - 4. van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m.

Artikel 28 Verkeer - 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, en faunavoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidsvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m².

28.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 15 meter.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover dit noodzakelijk is

- in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 29 Waarde - Archeologie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 53.2.

29.2 Bouwregels

Op de tot Waarde-Archeologie aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van een wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 ha dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld. Een rapportage van de resultaten van het onderzoek moet worden overhandigd, voorafgaand aan het toekennen van de bouw mogelijkheden.

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

29.3.1 Verbod

Het is verboden, op of in de tot Waarde-Archeologie aangewezen gronden, ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'terreinen van zeer hoge archeologische waarde' en 'terreinen van hoge archeologische waarde', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het uitvoeren van heikwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

29.3.2 Uitzondering op verbod

Het in 29.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen

worden uitgevoerd;

29.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 29.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in bedoelde gronden aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voor afgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen.

29.3.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 1

30.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

30.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in artikel 30.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 3. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m².

30.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 30.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 30.3, sub a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. Afwijking als bedoeld in artikel 30.3, sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerken zijnde

30.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.4.2 Uitzondering op verbod

Het verbod, als bedoeld in artikel 30.4.1, is niet van toepassing indien:

- e. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- f. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- g. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of smaller zijn dan 1,5 m¹;
- h. er reeds een verleende aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- i. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- j. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- k. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

30.4.3 Voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 30.4 sub a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

30.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
- b. de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 2

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 tot en met 15 van deze regels, mogen op de in lid 31.1 genoemde gronden geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in artikel 3 tot en met 15 van deze regels, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een (bij)gebouw of een uitbreiding van een bestaand gebouw van ten hoogste 500 m² en graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm.
- c. archeologisch vriendelijke gebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemming Bedrijventerrein, waarbij een leeflaag wordt aangelegd, waarin eventuele verdiepingen van het maaiveld (zoals ten behoeve van de aanleg van docks, kabels en leidingen) of van de bebouwing (zoals ten behoeve van funderingen) gerealiseerd kunnen worden, zonder dat deze verdiepingen een onevenredig nadelig effect (kunnen) hebben op de archeologische waarden of deze waarden (kunnen) aantasten. Indien de in de vorige zin bedoelde leeflaag onvoldoende diep is voor het realiseren van afdoende fundering, is de aanleg van (paal)funderingen beneden de bedoelde leeflaag toegestaan, mits hierdoor niet meer dan 1% verstoring van de archeologische waarden kan optreden, hetgeen dient te worden aangetoond middels een specifiek daartoe uitgevoerd onderzoek.
- d. gebouwen en/of andere bouwwerken waarvan middels een geotechnisch en/of een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat die door hun constructie en fundering geen onevenredig nadelige invloed hebben op de archeologische waarden in de bodem ter plaatse van de te realiseren gebouwen en/of andere bouwwerken.

31.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 31.2, voor het bouwen van gebouwen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3 tot en met 15 van deze regels, groter dan 500 m², indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 31.2, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

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

31.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in lid 31.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het aanbrengen, het vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen;
- b. het wijzigen van watergangen;
- c. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 m beneden het peil;
- d. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m;
- e. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, dieper dan 0,30 m beneden het peil;
- f. het aanleggen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

31.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen van deze andere-werken en werkzaamheden zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

31.4.3 Voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning

Voor zover de in lid 31.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.4.4 Advies

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

31.4.5 Niet van toepassing

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.4.1 is niet vereist indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- d. er reeds een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is verleend;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

32.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm, burgemeester en wethouders de volgende voorwaarde kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

32.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 32.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Afwijking als bedoeld in artikel 32.3 sub a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Afwijking als bedoeld in artikel 32.3 sub a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

32.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

32.4.2 Uitzondering op verbod

Het verbod, als bedoeld in artikel 32.4.1 is niet van toepassing indien:

- l. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- m. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- n. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m² of smaller zijn dan 1 m.;
- o. er reeds een aanlegvergunning, ontgrondingvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
- p. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- q. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- r. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

32.4.3 Voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in artikel 32.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

32.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 4

33.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden;
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. en bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

33.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 33.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen of;
 - 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties

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

33.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

33.4.2 Uitzondering op verbod

Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing:

1. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
2. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
3. indien de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
4. indien de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
5. indien de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
6. indien de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
7. indien de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
8. indien objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde;
9. ter plaatse van de figuren 'hartlijn leiding - brandstof', 'hartlijn leiding - gas', 'hartlijn leiding - riool', 'hartlijn leiding - water', hartlijn leiding - aardolieproducten', en hartlijn leiding - gas-ethen';

33.4.3 Voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

33.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 34 Waarde - Archeologie 5

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 10.000 m².

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 34.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

34.4.1 Verbod

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 en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband

houdende constructies, installaties of apparatuur.

34.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 38.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. is aangetoond dat de betreffende gronden reeds dieper dan 30 cm zijn verstoord en de werken en/of werkzaamheden niet dieper reiken dan de diepte van de aangetoonde eerdere versterking;
- d. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 10.000 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- e. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
- f. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- g. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- h. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

34.4.3 Toelaatbaarheid

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in 38.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een versterking van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

34.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

34.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bestemming 'Waarde - Archeologie 5', gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 35 Waarde - Archeologie 6

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden.

35.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van: :

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50.000 m².

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 35.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

35.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband

houdende constructies, installaties of apparatuur.

35.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 35.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. is aangetoond dat de betreffende gronden reeds dieper dan 30 cm zijn verstoord en de werken en/of werkzaamheden niet dieper reiken dan de diepte van de aangetoonde eerdere verstoring;
- d. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50.000 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- e. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
- f. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- g. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- h. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

35.4.3 Toelaatbaarheid

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in 35.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

35.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
- b. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- d. de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bestemming 'Waarde - Archeologie 6', gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 36 Waarde - Archeologische verwachtingen 1

36.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De binnen het besluitvlak 'Waarde - Archeologische verwachtingen 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.
- b. De onder a bedoelde gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden en bouwmogelijkheden die in hoofdstuk 3 voor de betrokken bestemming zijn aangegeven, inclusief de daarin opgenomen afwijkings- en / of wijzigingsbevoegdheden en / of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

36.2 Bouwregels

Er mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende besluitvlakken, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

36.3.2 Uitzonderingen

Ontheffing als bedoeld in artikel 36.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m².

36.3.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het afwijken van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 36.3.1, winnen zij advies in bij de stadsarcheoloog omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

36.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 36.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

36.4.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 36.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² en niet dieper dan 0,3 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- g. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

36.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 36.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

36.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 37 Waarde - Cultuurhistorie

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden, meer in het bijzonder voor:

- a. het behoud, het herstel en de versterking van de aanwezige ruimtelijke historische structuur en het ruimtelijk historische beeld en ruimtelijk historische belevingswaarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht en de hierin aanwezige bebouwing;
- b. het behoud, het herstel en de versterking van de karakteristieke hoofdvormen, de geveltypen, de geleding, het materiaal, het kleurgebruik en de ornamenten van gebouwen alsmede het behoud van de historisch waardevolle rooilijn, het herstel en versterken van het ruimtelijk historisch beeld en belevingswaarde van de gevelwand ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle gevelwand'.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Bouwwerken

Bouwwerken dienen binnen deze dubbelbestemming te voldoen aan de volgende regels:

- a. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan, tenzij een sloopvergunning op basis van dit artikel is afgegeven;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw welke is gekeerd naar de openbare weg of openbare ruimte mag uitsluitend worden gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- d. de kapvorm en kaprichting van hoofdgebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van de kapvorm en kaprichting ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan dan wel de kapvorm en kaprichting zoals die krachtens een vóór het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd;
- e. de schuine daken (vijfde gevel) moeten in geval van vervanging van de dakbedekking worden voorzien van keramische dakpannen of, indien oorspronkelijk aanwezig, (natuursteen) leien;
- f. de breedte en de parcellering van hoofdgebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van de breedte en de parcellering ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan dan wel zoals die krachtens een voor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning vóór het bouwen mag worden gebouwd;
- g. het geveltype en de geleding, het materiaal, kleurgebruik en ornamenten van hoofdgebouwen, waarvan de voorgevel is gekeerd naar de openbare weg, mogen niet afwijken van het geveltype en de geleding, het materiaal, kleurgebruik en ornamenten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan dan wel zoals die krachtens een voor het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mogen worden gebouwd;
- h. bij verbouwing van een pand met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bouwhistorische verwachting' dient voorafgaande aan de planvorming een onderzoek plaats te vinden naar de bouwhistorische waarden van het pand. Indien blijkt dat muren, (vakwerk)wanden, kelders, balklagen en kapconstructies met bouwhistorische waarden aanwezig zijn, dan moeten deze behouden blijven, tenzij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van terzake deskundigen van oordeel is dat wijziging met het oog op herbestemming nodig is en de bouwhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;

- i. balkons en erkers aan de van de openbare weg zichtbare gevels zijn uitsluitend zijn toegestaan, ingeval en voor zover deze aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel zoals die krachtens een vóór het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd;
- j. voor dakterrassen, welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan, zoals deze aanwezig waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- k. de gebouwde elementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouw element' dienen in de bestaande omvang gehandhaafd te blijven en mogen niet worden gewijzigd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – te behouden openheid' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur' almede binnen een afstand van 5 meter uit de aanduiding 'beeldbepalende boom' en binnen een afstand van 1 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

37.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. Een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieken en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 37.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

37.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, alsmede de opbouw en indeling van bestaande gevels ten behoeve van behoud en versterking van de cultuur- en bouwhistorische waardevolle karakteristieke verschijningsvorm van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

37.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 37.2.1 sub a voor nieuwbouw, mits de gevelbreedte, het geveltype, de gevelgeleding, het materiaal- en kleurgebruik worden afgestemd op de historische maatvoering, historische verhoudingen en het beeld zoals deze van oudsher in het beschermde gezicht voorkomt.
- b. artikel 37.2.1 sub b voor zover er geen sprake is van een historische voorgevelrooilijn en de bebouwing terug wordt geplaatst in de historische voorgevelrooilijn;
- c. artikel 37.2.1 sub c voor zover de huidige goot- en bouwhoogte lager zijn dan de historische goot- en bouwhoogte en de historische maten en verhoudingen worden hersteld;
- d. artikel 37.2.1 sub d voor zover er sprake is van een plat dak of de huidige dakvorm en/of dakrichting afwijkt van de historische dakvorm en de dakvorm in overeenstemming wordt gebracht met de historische dakvorm en richting;
- e. artikel 37.2.1 sub e voor zover er sprake is van een ander gebouwenmateriaal dat zich voegt in de historische context;
- f. artikel 37.2.1 sub f voor zover de gevelbreedte en de parcellering van hoofdgebouwen afwijkt van de historische gevelbreedte en parcellering en de historische gevelbreedte en de historische parcellering worden hersteld;
- g. artikel 37.2.1 sub g mits de wijzigingen betrekking hebben op het opheffen van verstoringen aan deze gevel en de gevel door de wijziging in overeenstemming wordt gebracht met het historische beeld;
- h. artikel 37.2.1 sub h indien reeds eerder een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden naar het pand en op basis hiervan voor de verbouwing voldoende informatie voorhanden is over de

bouw- en cultuurhistorische waarden;

- i. artikel 37.2.1 sub j voor het realiseren van nieuwe dakterrassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- j. de dakterrassen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- k. de hoogte van afscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 meter, gemeten ten opzichte van de vloer waarop wordt gebouwd en de afscheidingen worden uitgevoerd in een open transparante constructie;
- l. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden.
- m. artikel 37.2.1 sub k voor het veranderen van de als 'specifieke vorm van waarde - waardevol gebouwd element' aangeduide bouwwerken, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden;
- n. artikel 37.2.1 sub l indien er de cultuurhistorische waarde van de historisch waardevolle groenstructuur en/of historisch waardevolle hagen niet onevenredig worden aangetast en de essentie van de openheid en zichtlijnen behouden blijft.

37.5 Specifieke gebruiksregels

37.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan een pand of gronden te gebruiken of laten te gebruiken op een dusdanige wijze dat de cultuurhistorische waarden worden ontsiert of in gevaar worden gebracht.

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

37.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1. het verven, verwijderen en wijzigen van verflagen, van gevels, ramen, deuren, luiken en/of sierdelen van hoofdgebouwen, voor zover deze werkzaamheden ingevolge het Besluit omgevingsrecht niet vergunningsvrij zijn;
 - 2. het wijzigen van gevels, ramen, deuren, luiken, sieronderdelen en/of dakbedekking van hoofdgebouwen, voor zover daarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 - 3. het bepleisteren, het verwijderen en wijzigen van pleisterwerk van gevels van hoofdgebouwen;
 - 4. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
 - 5. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
 - 6. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
 - 7. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
 - 8. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle groenstructuur', 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevolle hagen' en 'beeldbepalende boom', de volgende andere werken uit te voeren:
 - 1. het vellen, rooien of beschadigen van monumentale bomen of beeldbepalende bomen;
 - 2. het vellen, rooien of beschadigen van historisch waardevolle hagen of groenstructuren;
 - 3. het scheuren van grasland;
 - 4. het aanbrengen van verhardingen.

37.6.2 Weigering

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander werk, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in artikel 37.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid artikel 37.6.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

37.6.3 Uitzondering op verbod

De verbodsbepaling van artikel 37.6.1 geldt niet voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning; hieronder wordt mede verstaan:

- a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. het onderhoud en herstel van oeverbeschoeiingen;
- c. het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;
- d. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschaps- of natuurlijke waarden.

37.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

37.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in artikel 37.1 bedoelde gebouwen aangeduid als geheel of gedeeltelijk te slopen anders dan ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

37.7.2 Verlenen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.7.1 mag alleen worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek, archeologische, bouw- of cultuurhistorische waarden;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- e. er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de sloopvergunning gerealiseerd zullen zijn.

37.7.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.7.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen commissie van ter zake deskundigen.

37.7.4 Onderzoeksplichten voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.7.1 kan slechts worden verleend nadat:

- a. een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin de archeologische en bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;

- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, in welk geval het sub a. genoemde rapport niet nodig is.
- c. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek en documentatie van archeologische en bouwhistorische zaken.

37.7.5 Uitzonderingen

De verbodsbepaling van artikel 37.7.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan of die konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.⁷

Artikel 38 Waarde - Ecologie

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de natuur- en landschapswaarden in het gebied.

38.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

38.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag (ophogen);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het verwijderen van gras en het vervolgens aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt);
- g. het verwijderen van gras en het omzetten in bouwland tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- h. het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m².

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

38.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- e. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- f. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- g. het dempen van sloten of greppels;
- h. het planten van bomen en/of struiken;
- i. het aanbrengen van tijdelijke lage tunnels en een ondergrond voor containervelden.

38.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 38.4.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. betreffen de aanleg van leidingen binnen wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

38.4.3 Toelaatbaar

Een in artikel 38.4.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de natuurwaarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

38.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning vragen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s) schriftelijk om advies. Het advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 39 Water

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding en ecologische en natuurwaarden;
- c. waterlopen en daarbij behorende waterhuishoudkundige- en oevervoorzieningen;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', een vrijwaringszone voor de N276. De regels in artikel 51.16 dienen in acht te worden genomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II', een boringsvrije zone inzake de Roerdalslenk, zone II. De regels in artikel 51.3 dienen in acht te worden genomen;

met de daarbij behorende:

- g. kunstwerken;
- h. beheer- en onderhoudspaden;
- i. extensieve dagrecreatie;
- j. nutsvoorzieningen.

39.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering;

39.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

39.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. het bevaren van water;
- h. opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 40 Water - Primair water

40.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, vasthouden, infiltreren, (tijdelijk) bergen en/of afvoeren van water, waarbij tevens de Keur van het waterschap van toepassing is;
- b. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief recreatief medegebruik, zoals in de vorm van wandelpaden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 53.2.

40.2 Bouwregels

Boven of op de tot Water-Primair water aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, met dien verstande, dat:
 1. de hoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen.
- b. Het bepaalde onder a omtrent de situering van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:
 1. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5.00 m mag bedragen.

Artikel 41 Waterstaat - Beschermingszone primair water

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

41.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

41.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 41.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken mits:

- a. het belang van het primaire water niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

41.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

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

41.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;
- c. het wijzigen van het bodemniveau (ophogen en afgraven);
- d. het verrichten van anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

41.5.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen gebouw zijnde, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de watergang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

41.5.3 Advies

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de waterbeheerder.

41.5.4 Toepassingsbereik

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 41.5.1 niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 42 Waterstaat - Meanderzone

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen.

42.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

42.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone, met dien verstande dat:

- a. het belang van de meanderzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- c. het bevoegd gezag vooraf advies dient in te winnen bij de waterbeheerder.

42.4 Specifieke gebruiksregels

Op deze gronden is de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Artikel 43 Waterstraat - Beschermingszone waterlopen

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstraat - Beschermingszone waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van

- d. regenwaterbuffers;
- e. watergangen;
- f. overig oppervlaktewater.

43.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstraat - Beschermingszone waterlopen' aangegeven gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de doeleinden als aangegeven in 43.1 worden gebouwd.

43.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 43.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- g. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de beheerzone van het aangrenzende waterstaatkundig werk;
- h. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- i. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

43.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de bestemming 'Waterstraat - Beschermingszone waterlopen' is het bepaalde in de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Artikel 44 Wonen - 1

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' tevens voor een kinderdagverblijf;

alsmede voor:

- c. erven;
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- h. hoofdgebouwen;
- i. bijbehorende bouwwerken;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

44.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 44.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen mogen worden opgericht;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden opgericht;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden opgericht;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd, met dien verstande dat, indien ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, de voorgevel van hoofdgebouwen uitsluitend in de gevellijn mag worden gebouwd;
- c. de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op de begane grond/eerste bouwlaag 15 m.;
 - 2. op de volgende bouwlagen 12,5 m.,

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m bedraagt;

- d. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, tot een oppervlakte van maximum 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximum 50 m² mag bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
Hoofdgebouwen	zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'	zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
aangebouwde bijbehorende bouwwerken	hoogte eerste bouwlaag + 0,25 cm	goothoogte + afstand tot perceelgrens, tot een maximum van 5m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3m	goothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot een maximum van 5 m
erfscheidingen voor de voorste bouwgrens	-	1m
erfscheidingen in of achter de voorste bouwgrens	-	2m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3m

44.3 Afwijken van bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.2 sub g voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een bouwhoogte van maximum van 2m.

44.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 50.1 wordt tevens verstaan:

- het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf;
- het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

44.5 Afwijken van de gebruiksregels

44.5.1 Aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.4 sub a voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijbehorend bouwwerk;
 - op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

44.5.2 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.4 sub a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
 - 1. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijbehorend bouwwerk;
 - 2. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - 3. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 7 Lijst van bedrijfsactiviteiten Overhoven of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 45 Wonen - 2

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

alsmede voor:

- b. erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ondergrondse afvalcontainers;
- g. langzaamverkeersverbindingen.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- c. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in of evenwijdig aan de voorste bouwgrens worden gebouwd, met dien verstande dat tot maximaal 3 m achter de voorste bouwgrens mag worden gebouwd.
- d. de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op de begane grond/eerste bouwlaag 15 m;
 - 2. op de volgende bouwlagen 12,5 m,

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m bedraagt;

- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangeduid;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangeduid.

45.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de hoogte:
 - 1. in de zijdelingse perceelsgrens niet meer dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemend tot niet meer dan 4,5 m, behoudens het hieronder bepaalde;
 - 2. indien de betreffende gebouwen aan weersijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten worden gebouwd, mag de hoogte maximaal 4,5 m bedragen.

45.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 m bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen.

45.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat nadere eisen slechts mogen worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
- b. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
- c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

45.4 Afwijken van bouwregels

45.4.1 Aanleunwoning bij bestaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45.2.2 voor de bouw van een aanleunwoning bij een bestaande woning, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- c. de aanleunwoning ruimtelijk gezien een onderdeel vormt van de bestaande woning.

45.4.2 Hoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45.2.3 onder b voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m.

45.5 Specifieke gebruiksregels

45.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor en of als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

45.6 Afwijken van de gebruiksregels

45.6.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45.1, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt:
 1. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 2. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 3. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
 4. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf in gebruik te nemen

bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft; het aan huis gebonden beroep of bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in Bijlage 9 Staat van Bedrijfsactiviteiten Sittard Oost of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;

- b. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- c. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- d. de aard en de activiteiten van het beroep of bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

45.6.2 Afhankelijkewoonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 45.5.1 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in lid 45.2.2 genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
- c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 46 Wonen - 3

46.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens voor dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor een traiteur of detailhandel niet zijnde een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- d. kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- e. een bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. een aan huis gebonden beroep en/of een aan huis gebonden bedrijf ter plaatse van de aanduiding “aan huis gebonden beroep/bedrijf” op de verbeelding;

alsmede voor:

- g. erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- m. hoofdgebouwen;
- n. bijgebouwen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- p. Voor zover op de verbeelding de aanduiding “gemeentelijk monument” is aangegeven, zijn de gronden tevens aangewezen voor het behoud van monumentale waarden.

46.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 46.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning toegestaan' is het toevoegen van een woning toegestaan.
- c. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd
- d. de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
 - 1. op de begane grond/eerste bouwlaag 15 m;
 - op de volgende bouwlagen 12,5 m,
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', 'maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangeduid.

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5

m bedraagt;

- f. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van bijgebouwen mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen van de gronden gelegen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, tot een oppervlakte van maximaal 70 m², met dien verstande dat het oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	Goothoogte	Bouwhoogte
van hoofdgebouwen	zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
van aangebouwde bijgebouwen	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,25	goothoogte + afstand tot perceelsgrens tot maximum van 5 m
van vrijstaande gebouwen	3 m	goothoogte + afstand tot perceelsgrens tot maximum van 5 m
van erfafscheiding in of achter de voorste bouwgrens	-	2 m
van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3m

- i. Nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

46.3 Afwijken van de bouwregels

46.3.1 Afwijking bouwhoogte erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 46.2 onder f voor de realisatie van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2 m.

46.4 Specifieke gebruiksregels

46.4.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 50 wordt tevens verstaan het gebruik van:

- a. het gebruik van bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf, anders dan toegestaan krachtens de regels van dit bestemmingsplan.
- b. (vrijstaande)bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.
- c. kamerverhuur, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'.

46.5 Afwijken van de gebruiksregels

46.5.1 (vrijstaand)bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 46.4.1 voor het gebruik van een (vrijstaand)bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in lid 46.2 onder d t/m f genoemde bouw mogelijkheden voor bijgebouwen;
- c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

46.5.2 Aan huis gebonden beroep

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 46.1 sub a t/m h, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grond van een meergezinswoning;
 - op de begane grond behorende tot een bovenwoning
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Voor percelen waar op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een vergund aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend, geldt dat de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. geacht wordt te zijn verleend.

46.5.3 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 46.1 sub a t/m h, voor de uitoefening van een aan huis gebonden **bedrijf**, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
 - in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in Bijlage 10 Staat van bedrijfsactiviteiten Sittard Zuid of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en

een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Voor percelen waar op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een vergund aan huis gebonden bedrijf wordt uitgeoefend, geldt dat de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. geacht wordt te zijn verleend.

Artikel 47 Wonen - 4

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- alsmede voor:
- b. erven en tuinen;
- c. (ontsluiting van) parkeervoorzieningen;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- g. hoofdgebouwen
- h. bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

47.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 47.1 omschreven doeleinden en met inachtnaam van de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' meer mag bedragen dan het aantal dat is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient de voorgevel te worden opgericht richting het binnenhof, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel dient te worden opgericht richting de gevellijn;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. Binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan het percentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- f. bijgebouwen mogen achter de gevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' bijgebouwen zijn toegestaan naast de zijgevel en het verlengde daarvan;
- g. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	Goothoogte	Bouwhoogte
van aangebouwde bijgebouwen	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,25	goothoogte + afstand tot perceelgrens, tot maximum van 5 m;
van vrijstaande bijgebouwen	3 m	goothoogte + afstand tot perceelgrens, tot maximum van 5 m;

van erfafscheidingen in of achter de gevellijn	-	2 m;
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m.

- h. maximaal 50 % van het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel mag worden voorzien van een verhard oppervlak.

47.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en werkklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

47.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- artikel 47.2 onder b ten behoeve de realisatie van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
- de overschrijding van de gevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van erkers, afdaken, entreeportalen en veranda's maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- de breedte van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's maximaal 3/5 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 47.2 voor de realisatie van erfafscheidingen voor de gevellijn met een hoogte van maximaal 2 m.
- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 47.2 onder g indien een voorziening is getroffen die het hemelwater op het bouwperceel opvangt en in de bodem infiltreert.

47.5 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van de opstallen voor:

- het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
- de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf of beroep;
- ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- groothandel;
- detailhandel;
- dienstverlening.

47.6 Afwijken van de gebruiksregels

47.6.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 47.5 onder a, mits:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- het gebruik beperkt blijft tot de in artikel 47.2 onder d t/m f genoemde bouw mogelijkheden voor

bijgebouwen;

- c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de afwijking van de omgevingsvergunning wordt geacht door burgemeester en wethouders te zijn ingetrokken op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) is komen te vervallen.

47.6.2 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 47.5 sub b voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits;

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf plaatsvindt:
 - 1. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - 2. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - 3. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning.
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 in de Bijlage 8 Staat van bedrijfsactiviteiten BP Heistraat Einighausen of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- d. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- e. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf;
- f. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

47.6.3 Aan huis gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 47.5 sub b, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:

- a. de uitoefening van het aan huis gebonden beroep plaatsvindt:
 - 1. in een eengezinswoning of een tot deze woning behorend bijgebouw;
 - 2. op de begane grondverdieping van een meergezinswoning;
 - 3. op de begane grondverdieping behorende tot een bovenwoning;
- b. het ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30 m², met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 48 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 49 Algemene bouwregel

49.1 Bestaande maten, afstanden en percentages

49.1.1 Algemeen

In die gevallen waarin de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

49.2 Bebouwingspercentage

In de gevallen waarin het bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

49.3 Ondergronds bouwen

49.3.1 Algemeen

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 meter mag bedragen.

49.3.2 Ondergronds bouwen in archeologische zones

Het bepaalde in artikel 49.3.1 is niet van toepassing op gronden gelegen binnen de dubbelbestemmingen:

- a. Waarde - Archeologie;
- b. Waarde - Archeologie 1;
- c. Waarde - Archeologie 2;
- d. Waarde - Archeologie 3;
- e. Waarde - Archeologie 4
- f. Waarde - Archeologie 5;
- g. Waarde - Archeologie 6;
- h. Waarde - Archeologische verwachtingen 1.

49.3.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 49.3.2 voor ondergronds bouwen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 49.3.1.

49.3.4 Advies

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 49.3.3 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de stadsarcheoloog.

Artikel 50 Algemene gebruiksregels

50.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor straatprostitutie, een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.

Artikel 51 Algemene aanduidingsregels

51.1 geluidzone - industrie

51.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

51.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen, mag geen nieuw geluidgevoelig object worden gebouwd.

51.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 51.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor gelden voorkeursgrenswaarde of een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

51.2 geluidzone - weg

51.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen:

- a. geen geluidgevoelig object worden opgericht;
- b. geen bestaande bebouwing in gebruik worden genomen als geluidgevoelig object.

51.3 milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II

51.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de bodem en het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

51.3.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk, zone II' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 30 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

51.3.3 Uitzonderingen

De in 51.3.2 onder a. en b. gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

51.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 51.3.2 onder a. en b. als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

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

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld onder a geldt niet voor:

- het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Grondwaterwet;
- het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

c Toelaatbaarheid

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, zijn de werkzaamheden slechts toelaatbaar indien de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, worden afgedicht met klei of bentoniet.

51.4 milieuzone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden mede bestemd voor het gezoneerde industrieterrein zoals bedoeld in art 1 van de Wgh. De geluidbelasting van de inrichtingen (zowel zoneplichtige als niet zone-plichtige) die gelegen zijn binnen deze aanduiding worden toegerekend aan de geluidzone door deze mee te nemen in de geluidsboekhouding van het ter plaatse gezoneerde industrieterrein.

51.5 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

51.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding “milieuzone grondwaterbeschermingsgebied” mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en voorzover niet opgenomen in de bijlage ‘Verboden inrichtingen in grondwaterbeschermingsgebieden’ die behoort bij artikel 2.10 van de Omgevingsverordening Limburg en die is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze regels. Het aanbrengen van bodemenergiesystemen is eveneens niet toegestaan.

51.5.2 Instructiebepalingen omgevingsvergunning

Ter plaatse van de aanduiding “milieuzone grondwaterbeschermingsgebied” wordt bij het verlenen van een omgevingsvergunning artikel 2.11 en bijbehorende bijlage ‘instructiebepalingen omgevingsvergunning’ van de Omgevingsverordening Limburg in acht genomen.

51.5.3 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied” wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op een diepte van beneden 3 meter niet worden verleend voordat overleg is gepleegd met de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied i.c. provincie Limburg.

51.6 overige zone - antennemasten

51.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding overige zone - antennemasten zijn de gronden mede bestemd als zoekgebied voor het bouwen/plaatsen van antennemasten voor mobiel telefoon- en dataverkeer.

51.6.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde bij de andere bestemmingen voor het bouwen van antennemasten voor mobiel telefoon- en dataverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 40 meter;
- b. installaties worden in eerste instantie geplaatst op bestaande gebouwen/bouwwerken
- c. installaties dienen te worden geïntegreerd in de bestaande architectuur en/of omgeving, ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- d. vrijstaande masten dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing of elementen.

51.7 overige zone - beekdal

51.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - beekdal' zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding van zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden.

51.7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van een watergang of regenwaterbuffer, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt per ha. maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 meter.

51.7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het scheuren van grasland, voorzover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld onder a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in Bijlage 2. genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

51.8 overige zone - Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

51.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Ecologische Hoofdstructuur (EHS)' zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de gronden.

51.8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van een watergang of regenwaterbuffer, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt per ha. maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 meter.

51.8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn, of van werkzaamheden

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas tegengevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het scheuren van grasland, voorzover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld in a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in a zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in Bijlage 2. genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

51.9 overige zone - erosiegebied

51.9.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - erosiegebied' zijn de gronden primair bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie, slibafzetting en water-/modderoverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

51.9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, niet worden gebouwd.

51.9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn, of van werkzaamheden

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- b. het rooien van opgaande begroeiing op graften en landschapselementen zoals groenstroken, grasbanen, bermen en hagen;
- c. het ophogen of egaliseren van in het landschap aanwezige laagten;
- d. het afgraven van grond, indien hierdoor de kans op bodemerosie en wateroverlast toeneemt;
- e. de aanleg van een waterbuffer, groter dan 100 m²;
- f. het verwijderen van, of het verrichten van werkzaamheden die beschadigingen tot gevolg kunnen hebben aan graften, bosstroken en/of grasbanen;
- g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen op hellingen met een hellingpercentage van meer dan 10%;
- h. het scheuren van grasland op hellingen met een hellingpercentage van 15% of meer;
- i. het anders dan als grasland exploiteren van tuinbouwgronden met een hellingspercentage van 18% of meer;
- j. het betelen van een perceel met een hellingspercentage van 2% of meer, met een erosiebevorderend gewas.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld in a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden in het kader van de erosiebestrijding, voorzover natuurlijke maatregelen ontoereikend zijn;
- e. werken en/of werkzaamheden waarop de erosieverordening van toepassing is.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in a zijn slechts toelaatbaar, indien wordt aangetoond dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 51 lid 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

d Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de aanleg van waterremmende landschapselementen op gronden met een hellingspercentage van meer dan 2%.

51.10 overige zone - Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)

51.10.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'provinciale ontwikkelingszone groen (pog)' zijn de gronden mede bestemd voor:

- het behouden, versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden;
- instandhouding van een goede toeristisch-recreatieve structuur;
- een op het landschap geïoriënteerde landbouw;
- ecologische verbindingzones ten behoeve van de verbetering van de migratie van plant en dier tussen afzonderlijke leefgebieden;
- een duurzaam (landbouwkundig) gebruik en beheer dat primair gericht is op versterking van de hamsterpopulatie, voorzover de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hamsterkernleefgebied'.

51.10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte bedraagt per ha. maximaal 20 m²;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 meter.

51.10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 51.10.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bestaande natuur-, bos- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast, danwel dienen in afdoende mate te worden gecompenseerd;
- de bestaande natuur-, bos- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast, danwel dienen in afdoende mate te worden gecompenseerd;
- de bouw van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dient te leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hamsterkernleefgebied' mag de bouw niet ten koste gaan van de versterking van de hamsterpopulatie.

51.10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn, of van werkzaamheden

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, diepploegen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van

werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas teg gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;

- d. het bebossen van gronden;
- e. het scheuren van grasland, voorzover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld in a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in a zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in Bijlage 2. genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden;
- b. aangetoond wordt dat de werken en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hamsterkernleefgebied' bijdragen aan het versterken van de hamsterpopulatie.

51.11 overige zone - recreatief netwerk

51.11.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'recreatief netwerk' zijn de gronden tevens bestemd voor het ontwikkelen en versterken van de betekenis van de gronden voor het extensief recreatief medegebruik in de vorm van:

- a. routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren
- b. route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatievoorzieningen..

51.11.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde bij de andere bestemmingen voor het bouwen van de volgende bouwwerken:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het recreatief netwerk;
- b. andere bouwwerken,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c. de oppervlakte aan gebouwen, geen woning zijnde, bedraagt maximaal 20 m² per ha.;
- d. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, bedraagt minimaal 2.40 en maximaal 3.20 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,20 meter;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de gronden niet onevenredig worden geschaad;
- g. de belangen van natuur en landschap niet onevenredig worden geschaad;
- h. het extensieve karakter van het buitengebied gewaarborgd blijft c.q. de recreatief medegebruik ondersteunende voorzieningen landschappelijk goed worden ingepast, hetzij door afscherpende gebiedseigen beplanting, hetzij door clustering aan de randen van kernen.

51.12 veiligheidzone - leiding

51.12.1

er plaatse van de aanduiding 'veiligheidzone - leiding' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de nabijheid van een brandstofleiding.

51.12.2

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan.

51.13 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

51.13.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen zijn de gronden bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een transportroute van gevaarlijke stoffen over het spoor en over de weg.

51.13.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen gebouwen ten behoeve van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

51.13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 42 lid 5.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nieuwe kwetsbare objecten voor zover in overeenstemming met de andere bestemmingen, met dien verstande dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

51.13.4 specifieke gebruiksregels

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen, voor zover die mee brengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen en op de gronden ophouden, niet toegestaan.

51.13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van de aanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen in verband met het verplaatsen van de transportroute vervoer gevaarlijke stoffen, met dien verstande dat het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van de aanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen, met dien verstande dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de transportroute gevaarlijke stoffen wordt beëindigd.

51.14 vrijwaringszone - spoor

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mag, conform het bepaalde in artikelen 19 tot en met 23 van de Spoorwegwet, niet worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet, zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat.

51.15 vrijwaringzone- weg

51.15.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringzone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

51.15.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 51.15.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- d. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

51.16 vrijwaringszone- weg 1

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - weg 1" mag:

- a. binnen een zone van 0-25 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) mogen de volgende werken of werkzaamheden niet worden uitgevoerd anders dan nadat overleg is gevoerd en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat;
 - 1. het aanbrengen, het vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen
 - 2. het ophogen of afgraven van grond van anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter
 - 3. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter.
- b. binnen een zone van 0-50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) geen bebouwing opgericht worden, tenzij het bebouwing betreft ten behoeve van de bestemming 'Verkeer'. Deze zone wordt niet ingericht eerder dan dat vooraf overleg is gevoerd en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat;

51.16.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

51.16.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 51.16.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- d. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

51.17 vrijwaringszone- weg 2

51.17.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

51.17.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 51.17.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- c. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- d. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

51.18 recreatief netwerk

51.18.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'recreatief netwerk' zijn de gronden tevens bestemd voor het ontwikkelen en versterken van de betekening van de gronden voor het extensief recreatief medegebruik in de vorm van:

- a. routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren
- b. route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatievoorzieningen..

51.18.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde bij de andere bestemmingen voor het bouwen van de volgende bouwwerken:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het recreatief netwerk;
- b. andere bouwwerken,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte aan gebouwen, geen woning zijnde, bedraagt maximaal 20 m² per ha.;
2. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, bedraagt minimaal 2.40 en maximaal 3.20 meter;
3. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,20 meter;
4. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de gronden niet onevenredig worden geschaad;
5. de belangen van natuur en landschap niet onevenredig worden geschaad;
6. het extensieve karakter van het buitengebied gewaarborgd blijft c.q. de recreatief medegebruik ondersteunende voorzieningen landschappelijk goed worden ingepast, hetzij door afschermd gebiedseigen beplanting, hetzij door clustering aan de randen van kernen.

51.19 wetgevingzone- wijzigingsgebied1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone- wijzigingsgebied 1' de geldende bestemmingen te wijzigen in een bestemming ten behoeve van de natuurontwikkeling van de gronden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De aanwezige bebouwing is of zal worden gesloopt.
- b. Het wijzigingsplan dient financieel uitvoerbaar te zijn.

51.20 wetgevingzone wijzigingsgebied2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Bos' ten behoeve van de aanleg van multifunctioneel bos in het kader van Landschapspark De Graven, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt pas plaats nadat de betreffende gronden op vrijwillige basis in eigendom zijn gekomen van de gemeente, een andere overheidsinstelling, danwel een terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie;

- b. de financiële middelen voor de aanleg van het bos dienen zeker te zijn gesteld;
- c. agrarische bedrijfsbelangen mogen niet onevenredig te worden geschaad, danwel dient hiervoor compensatie te worden geboden;
- d. de totale oppervlakte mag niet meer dan 300 ha. bedragen
- e. de regels van de bestemming 'Bos'(artikel 9) worden van overeenkomstige toepassing verklaard. In geval de bestemming gewijzigd wordt in bestemming 'Bos', met dien verstande dat de gronden niet mogen worden gebruikt ten behoeve van bosbouw.

Artikel 52 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan van het plan afwijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover de afwijking noodzakelijk is vanuit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
 - de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 meter;
 - de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
 - de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2,5 meter bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming 'Verkeer';
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 53 Overige regels

53.1 Parkeerregels

53.1.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

53.1.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van de Raad, getiteld 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', zoals vastgesteld op 15 maart 2012 en in werking getreden d.d. 9 mei 2012, met inbegrip van de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

53.2 Prioriteit van dubbelbestemmingen

- a. waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemmingen: Leiding - Aardolieproducten, Leiding - Gas en Leiding - Gas Etheen;
 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemmingen: Leiding - Hoogspanning, en Leiding-Hoogspanningsverbinding;
 3. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming Leiding - Riool;
 4. in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1
 5. in de vijfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2;
 6. in de zesde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
 7. in de zevende plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4;
 8. in de achtste plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5;
 9. in de negende plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6;
 10. in de tiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1;
 11. in de elfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;
 12. in de twaalfde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Ecologie;
 13. in de dertiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone primair water;
 14. in de veertiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone watergang;
 15. in de vijftiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Watergang overkluisd;
 16. in de zestiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen;
 17. in de zeventiende plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - Meanderzone;
 18. in de achttiende plaats de regels van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding bovengronds;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 54 Overgangsrecht

54.1 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 teniet is gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder sub a. en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

54.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

54.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstellen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan burgemeester en wethouders ten behoeve van die personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 55 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Veegplan 2022 van de gemeente Sittard-Geleen.

