

**Partiele Herziening
bestemmingsplan 'Kernen 2010 –
Woningen Langen Akker te
Berg en Terblijt
Gemeente Valkenburg aan de Geul Regels**

status: ontwerp

datum: 28 augustus 2013

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 1 t/m 5	18
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel – Groeve beleidscategorieën 1 t/m 4	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	25
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 11	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 12	Overgangsrecht	33
Artikel 13	Slotregel	34
Bijlagen bij de regels		35
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	37
Bijlage 2	Beleidsnota "Parkeernormen Valkenburg aan de Geul", eindrapportage 17 december 2007	39

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Partiele Herziening bestemmingsplan kernen 2010 - Woningen Langen Akker te Berg en Terblijt van de gemeente Valkenburg aan de Geul;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0994.2012BP001-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dien niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten, detailhandel en/of prostitutie;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijgebouw:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische waarde:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bed & breakfast:

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

1.12 begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde;

1.13 bestaande bebouwing:

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

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

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

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of op nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,00 m. voor woningen en 4,50 m. voor andere gebouwen. Indien de ruimte onder de kapconstructie deel uit maakt van de bovenste bouwlaag dan mag de hoogte van de bouwlaag, tot aan de nok van de kapconstructie, 6,50 m. bedragen;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 coffeeshop:

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

1.25 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

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

1.26 detailhandel:

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

1.26a dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.27 gebruiksoppervlakte:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 gestapelde woning:

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

1.30 grondgebonden woning:

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

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 inventriserend archeologisch onderzoek:

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

1.33 landschappelijke waarde:

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

1.34 mantelzorg:

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

1.35 onderbouw:

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

1.36 peil:

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

1.37 prostitutie:

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

1.38 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.39 seks- en/of pornobedrijf:

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

1.40 standplaats:

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

1.41 stedenbouwkundig beeld:

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

1.42 straatprostitutie:

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

1.43 verdieping:

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.44 voorgevel:

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

1.45 vrijstaand bijgebouw:

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

1.46 weg:

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

1.47 woning:

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

1.48 woongebouw:

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

1.49 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

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

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 De breedte van een gebouw:

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

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.6 De gebruiksoppervlakte van een bouwwerk:

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

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

met dien verstande dat:

- een gestapelde woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 80 m², waarbij de gebruiksoppervlakte van de gezamenlijke ruimten niet worden meegerekend en de gebruiksoppervlakte van ruimte die niet direct grenzen aan de gestapelde woning (zoals een berging) voor maximaal 15 m² worden meegerekend;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 Meetpunt

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. multifunctionele ruimte/kantoor in het appartementencomplex tot een maximum oppervlakte van 150 m²;
- d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. parkeervoorzieningen en/of parkeerterrein;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- h. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.1a Dove gevel

Het bouwen van een woning is slechts toegestaan indien de woningen zijn voorzien van een dove gevel tenzij de woningen niet meer dan 45 dB(A) aan industrielawaai op de gevel van het hoofdgebouw hebben.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak;
- b. een hoofdgebouw mag ter plaatse van de:
 1. aanduiding '**gestapeld**' uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
 2. waar geen aanduiding is gegeven uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' mogen nieuwe woningen worden gebouwd overeenkomstig het aangegeven aantal;
- d. de goothoogte is maximaal 8,70 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Ontbreekt op de verbeelding een maximum aantal, dan zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten;

- e. de afstand van de zijgevel tot de meest nabije gevel op het aangrenzende perceel dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 200 m³ en mag maximaal 1000 m³ bedragen;
- g. de inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ en mag maximaal 600 m³ bedragen;
- h. de gebruiksoppervlakte van een gestapelde woning moet minimaal 80 m² bedragen;

3.2.3 *Bijgebouwen*

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het aangeduide bouwvlak;
- b. de gebruiksoppervlakte van bijgebouwen per grondgebonden woning of bij een grondgebonden hoofdgebouw, anders dan met een woonfunctie, mag maximaal 63 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- c. de gebruiksoppervlakte van bijgebouwen bij een gestapelde woning mag maximaal 17 m² bedragen, tot een totale gebruiksoppervlakte van 139 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

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

3.3 **Nadere eisen**

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in **3.2.2 sub b** voor het vervangen van een grondgebonden woning door maximaal 2 gestapelde woningen indien de inhoud per woning niet minder dan 175 m³ bedraagt en de gebruiksoppervlakte niet minder dan 83 m²;
- b. van het bepaalde in **3.2.3 sub b** om het bebouwingspercentage van achter het hoofdgebouw gelegen gronden ten behoeve van bijgebouwen van 40 naar 50 te verhogen;
- c. van het bepaalde in **3.2.3 sub c** om het bijgebouw gelijk met de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te plaatsen;
- d. van het bepaalde in **3.2.4 sub a** voor het bouwen van erfafscheidingen van maximaal 3 m hoog indien dit noodzakelijk is voor het visueel scheiden van verschillende functies.

3.4.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in **3.4** dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht genomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in **Bijlage 2**;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;
- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De woonfunctie en aan huis gebonden beroepen zijn zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan.
- b. De multifunctionele ruimte/kantoor in het appartementencomplex is uitsluitend op de begane grond toegestaan.
- c. De kantoorfunctie ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is uitsluiten op de begane grond toegestaan.
- d. Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.
- e. Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van kamers als zelfstandige woning.
- f. Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend binnen de woning toegestaan. De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen is niet toegestaan tenzij burgemeester en wethouders daartoe afwijken als bedoeld in lid **3.6 sub a**.

- g. De uitoefening van nieuwe consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsdoeleinden is niet toegestaan, tenzij burgemeester en wethouders daartoe afwijken als bedoeld in lid 3.6 sub b.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

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

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

3.6.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in **3.6** dienen tevens de onderstaande voorwaarden in acht genomen te worden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in **Bijlage 2**;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan;
- e. wanneer het nieuwbouw van een woning betreft dient er een zodanige stedenbouwkundige situatie te ontstaan dat er van een adequaat ontsluitingspatroon respectievelijk een goede stedenbouwkundige inpassing sprake is.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 1 t/m 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie - 1 t/m 5'** aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk de bodem van gronden aangewezen voor de **'Waarde - Archeologie 1'**, zijnde een beschermd (archeologisch) monument als bedoeld in artikel 1 lid c van de Monumentenwet 1988, onder het maaiveld ongeacht de diepte zal worden verstoord, dient op grond van art. 11 en 14 van de Monumentenwet 1988 een vergunning te worden overlegd van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- b. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet, de bodem van gronden aangewezen voor de **'Waarde - Archeologie 2 t/m 4'** voor meer dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in de gevallen zoals aangegeven in de onderstaande tabel aan Burgemeester en Wethouders te worden overlegd een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- c. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk buiten de bebouwde kom, als bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet, de bodem van gronden aangewezen voor de **'Waarde - Archeologie 5'** voor meer dan 0,4 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in de gevallen zoals aangegeven in de onderstaande tabel aan Burgemeester en Wethouders te worden overlegd een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- d. Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor de **'Waarde - Archeologie 2 t/m 5'** voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in de gevallen zoals aangegeven in de onderstaande tabel aan Burgemeester en Wethouders te worden overlegd een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
- e. Indien uit het b tot met d genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal of kan worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften verbinden, zoals bepaald in artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet.

Tabel Bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning van RCE respectievelijk inventariserend onderzoek dient te worden voorgelegd/uitgevoerd					
	<i>Oppervlakte plangebied in m²</i>				
'Waarde - archeologie'	<100	>100	>250	>1000	>2500
Waarde-Archeologie - 1 Beschermd monument	Verg. RCE	Verg. RCE	Verg. RCE	Verg. RCE	Verg. RCE
Waarde-Archeologie- 2 gebieden van zeer hoge waarde	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Waarde-Archeologie- 3 Gebieden van hoge waarde, van waarde en zones met zeer hoge trefkans	-	-	Ja	Ja	Ja
Waarde-Archeologie- 4 Zones met hoge trefkans	-	-	-	Ja	Ja
Waarde-Archeologie- 5 Zones met middelhoge trefkans; zones met lage trefkans, maar mogelijk bijzondere dataset	-	-	-	-	Ja

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het slopen

4.3.1 Verbod

a. Waarde - Archeologie 1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie -1, zijnde een beschermd (archeologisch) monument als bedoeld in artikel 1, lid c van de Monumentenwet 1988, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het slopen van de Minister van OCW de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het algemeen verstoren van de bodem ongeacht de diepte, tenzij een specifieke diepte is toegestaan in een kennisgeving van de Minister aan de eigenaar van het monument ter gelegenheid van de aanwijzing van het monument;
- b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk;
- e. voor zover niet omgevingsvergunning voor het bouwen plichtig het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het scheuren van grasland;

- i. het verlagen van het waterpeil;
- j. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

b. Waarde - Archeologie 2 t/m 5

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2 t/m 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een omgevingsvergunning voor het slopen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het algemeen verstoren van de bodem dieper dan de in 4.3.2 genoemde dieptes;
- b. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerk;
- e. voor zover niet omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- f. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;
- h. het scheuren van grasland;
- i. het verlagen van het waterpeil;
- j. het slopen van gebouwen en andere bouwwerken of het slopen van gedeelten daarvan, anders dan voor de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.3.2 Uitzonderingen op het verbod met betrekking tot Waarde - Archeologie 2 t/m 5

Het verbod van artikel 4.3.1 onder b is niet van toepassing voor de werken en werkzaamheden:

- a. binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- indien de bodem voor minder dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord;
- b. de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - 2 t/m' buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- indien de bodem voor minder dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden verstoord;
- c. de bodem van gronden aangewezen voor de 'Waarde - 5' buiten de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- indien de bodem voor minder dan 0,4 m onder het maaiveld zal worden verstoord;
- d. die in onderstaande Tabel Bodemingrepen waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist niet zijn aangemerkt met 'ja' (bij bodemingreep en/of oppervlakte ontwikkeling);
- e. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

- f. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist was;
- g. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- h. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- i. op gronden die door het college van Burgemeester en wethouders archeologisch zijn vrijgegeven.

Tabel Bodemingrepen waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist					
	Oppervlakte bodemingreep in m²				
Waarde-Archeologie	< 100	250	500	1000	2500
Waarde-Archeologie - 1 Beschermd monument	Verg. RCE	Verg. RCE	Verg. RCE	Verg. RCE	Verg. RCE
Waarde-Archeologie- 2 Gebieden van zeer hoge waarde	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Waarde-Archeologie- 3 Gebieden van hoge waarde, van waarde en zones met zeer hoge trefkans	-	-	Ja	Ja	Ja
Waarde-Archeologie- 4 Zones met hoge trefkans	-	-	-	Ja	Ja
Waarde-Archeologie- 5 Zones met middelhoge trefkans; zones met lage trefkans, maar mogelijk bijzondere dataset	-	-	-	-	Ja

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of omgevingsvergunning voor het slopen

a. Waarde - Archeologie 1

De in 4.3.1 sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend na overlegging van een vergunning van de Minister van OCW volgens art. 11 Monumentenwet.

b. Waarde - Archeologie 2 t/m 5

De in 4.3.1 sub b genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden door middel van een rapport over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel;
- b. wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van een opgraving;
 - 3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

4.3.4 *Strafbaar feit*

Overtreding van het bepaalde in lid 4.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorieën 1 t/m 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorieën 1 t/m 4**' aangewezen gronden zijn behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en daaraan ondergeschikt voor:

- a. natuur in het onderaardsgangenstelsel ter plaatse van de aanduiding '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorie 1**';
- b. recreatie in het onderaardsgangenstelsel ter plaatse van de aanduiding '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorie 2**';
- c. bedrijven voorkomend in de categorieën A, B en C van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in **Bijlage 1** ter plaatse van de aanduiding '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorie 3**';
- d. wonen in het onderaardsgangenstelsel ter plaatse van de aanduiding '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorie 4**'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorieën 1 t/m 4**' bestemde gronden is het niet toegestaan nieuw te bouwen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.2.1 ten behoeve van bebouwing op of in de voor '**Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangenstelsel - groeve beleidscategorieën 1 t/m 4**' bestemde gronden, als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften te verbinden, gericht op:

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

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

5.4.1 *Verbod*

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

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

5.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in 5.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, in het kader van het normale onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en 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, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.4.3 *Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de archeologische waarde van het onderaards gangenstelsel en aan de bovenliggende bestemmingen.

5.4.4 *Nadere bepaling*

Een in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend, indien wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften te verbinden, gericht op:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik van gronden

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

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Veiligheidszone - onderaardsgangenstelsel

8.1.1 Bescherming en onderhoud

De gronden ter plaatse van de aanduiding '**Veiligheidszone - onderaardsgangenstelsel**' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) tevens aangewezen voor de bescherming en onderhoud van het onderaards gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen.

8.1.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding '**Veiligheidszone - onderaardsgangenstelsel**' nieuw te bouwen.

8.1.3 Uitzondering bouwverbod

Het in **8.1.2** bepaalde is niet van toepassing, indien de op te richten bebouwing noodzakelijk ten behoeve van de veiligheid van de gronden ter plaatse van de aanduiding '**Veiligheidszone - onderaardsgangenstelsel**'.

8.1.4 Afwijken van de bouwregels

a Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in **8.1.2** ten behoeve van bebouwing op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding '**Veiligheidszone - onderaardsgangenstelsel**':

1. als dat is toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen;
2. door de bouw en situering van de desbetreffende bebouwing maximaal een zeer geringe kans bestaat op een doorbraak van de gehele mergeldekking, geen gevaar bestaat op pilaarinstorting op de korte tot middellange termijn en de kans op nazakkingen van aardpijpen maximaal zeer gering is;
3. er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen.

b Nadere bepaling

Een in **8.1.4 sub a** genoemde afwijking wordt slechts verleend nadat een advies is ingewonnen van een ter zake deskundige.

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

a Verbod

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

1. het vergroten en/of verleggen van gangen;

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

b Uitzondering op verbod

Het in **8.1.5 sub a** bepaalde is niet van toepassing voor:

1. werkzaamheden om de veiligheid te garanderen;
2. werkzaamheden, in het kader van het normale onderhoud;
3. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
4. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
5. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **8.1.5 sub a** zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het onderaards gangenstelsel en aan de bovenliggende bestemmingen.

d Nadere bepaling

Een in **8.1.5** genoemde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend nadat terzake deskundig advies is ingewonnen.

8.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding '**Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor zover deze zijn toegestaan op grond van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen en voor zover de milieuverordening en het door de provincie gevoerde dan wel te voeren beleid zich daar niet tegen verzetten.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, behoudens voorzover reeds op grond van enige andere bepaling in dit plan bij omgevingsvergunning is afgeweken, afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ongeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in Hoofdstuk 2 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bebouwingsgrens respectievelijk de voorgevelrooilijn, met maximaal 1,50 m in de richting van de weg respectievelijk tot maximaal 3,00 m in de richting van de zijdelingse perceelgrens, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels.

9.1.1 Afwegingskader

Bij het afwijken als bedoeld in **9.1** dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. voldaan wordt aan de desbetreffende parkeernorm zoals opgenomen in **Bijlage 2**;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

9.2 Bed & breakfast

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

- a. het gebouw heeft de bestemming '**Wonen**', en is gelegen in een (half)vrijstaand gebouw en het gebruiksoppervlakte in de voorziening bedraagt minimaal 8 m² per gast en per gastenkamer is eigen sanitair aanwezig en parkeren door bewoners en gasten vindt uitsluitend plaats op eigen terrein.

Wanneer de bed & breakfastvoorziening voldoet aan bovenstaande eis, dan gelden vervolgens de volgende voorwaarden:

- b. een bed & breakfastvoorziening is toegestaan mits de hoofdfunctie te weten wonen of agrarisch bedrijf gehandhaafd blijft;
- c. de voorziening ten behoeve van bed & breakfast dient binnen de bestaande

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft

:

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

11.2 Verhouding tussen bestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming **'Waarde - Archeologie - 1 t/m 5'**;
 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming **'Waarde - Cultuurhistorie - Onderaardsgangstelsel - groeve beleidscategorieen 1 t/m 4'**.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

12.2 Afwijken

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

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

12.4 Gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **12.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **12.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **12.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Partiele Herziening bestemmingsplan kernen 2010 -
Woningen Langen Akker te Berg en Terblijt, van de gemeente **Valkenburg aan de Geul**.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

**Bijlage 2 Beleidsnota "Parkeernormen Valkenburg aan de Geul",
eindrapportage 17 december 2007**

