Bestemmingsplan
Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven

Gemeente Sittard - Geleen

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01
Versie:	
Status:	Vastgesteld
Datum:	30 maart 2023

Vandewall Planologisch Advies BV

Boschstraat 21A . 6211 AS Maastricht . 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl . www.vandewall-planologie.nl
iban NL53 RABO 0122006186 . bic RABONL2U . btw nl.821045659.b.01 . kvk 14119249

Regels

Inhoud

1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

2 Bestemmingsregels **12**
Artikel 3 Tuin 12
Artikel 4 Wonen 13
Artikel 5 Wonen - Nieuwbouw 17
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 21
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 23
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie 25

3 Algemene regels **27**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 10 Algemene bouwregels 27
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 28
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 29
Artikel 13 Overige regels 29
Artikel 14 Algemene procedureregels 29

4 Overgangs- en slotregels **31**
Artikel 15 Overgangsrecht 31
Artikel 16 Slotregel 31

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten 32



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01 van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 bestemmingsplan
de geometrische planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlage.

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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 wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.6 aan huis gebonden beroep
een beroep of 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 bijgebouw 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.

1.7 afhankelijke woonruimte
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.

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

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

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

1.11 archeologisch onderzoek
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) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

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

1.13 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.

1.14 bed & breakfast
een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt.

1.15 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.

1.16 bestaande situatie

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

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.20 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.

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

1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.24 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

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

1.26 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

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

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

1.29 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.

1.30 cultuurhistorische waarde
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 het bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur, waaronder monumenten.

1.31 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg
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.

1.32 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.

1.33 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.

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

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

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

1.37 historisch waardevolle groenstructuur
bijzondere beschermenswaardige haag met een bijzondere samenhang, schoonheid en/of cultuurhistorische waarde.

1.38 hoofdgebouw
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.39 huishouden
de bewoning van een woning door:

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

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

1.41 kampeermiddel

- een tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;
- enig ander onderkomen of ander voertuig, gewezen voertuig of een 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 de genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik.

1.42 landschappelijke inpassing
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden, om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing.

1.43 landschappelijke waarde
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.

1.44 levensloopbestendige woning
een woning waarbij een woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en tenminste één slaapkamer op de begane grond zijn gelegen.

1.45 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 een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.



1.46 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.

1.47 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.

1.48 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).

1.49 omgevingsvergunning voor het afwijken
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van 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).

1.50 omgevingsvergunning voor 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).

1.51 omgevingsvergunning voor 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).

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

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

1.54 ondergronds
beneden het peil.

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

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

1.57 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.58 parkeernormen
de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek zoals vastgesteld op 9 mei 2012 of diens rechtsopvolger.

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

1.60 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.

1.61 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 bioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

1.62 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.

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

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

1.65 uitvoeren
het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.66 verbeelding
de verbeelding van het bestemmingsplan Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven, bestaande uit een digitale en analoge verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPRijstraatGutt-VA01.

1.67 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.

1.68 voorste bouwgrens
de naar het verkeers- of verblijfsgebied gekeerde bouwgrens.

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

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

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

1.72 zolder
ruimte(n) van aanzienlijke omvang 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 bouwedelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 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.

2.4 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 buitenzijden van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 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. bestaande bijgebouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming 'Tuin' en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen;
b. tot de binnen de bestemming 'Wonen' gesitueerde gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, ekers, entreeportalen, veranda's en afdaken mogen worden gebouwd, mits:
    1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
    2. de hoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw, vermeerderd met 0,25 meter;
    3. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw.
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' *[sba-o]* is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2 sub a onder 1 voor de realisering van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2,00 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

alsmede voor:

b. erven;
c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

d. hoofdgebouwen;
e. bijgebouwen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming 'Wonen' en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
b. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd;
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 15,00 meter;
    2. op de volgende bouwlagen 12,50 meter;
e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
f. de gezamenlijk te bouwen oppervlakte aan 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 de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
g. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van 1,00 meter 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 maximaal bedragen:

i.

	goothoogte	**bouwhoogte**
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)'
aangebouwde bijgebouwen	hoogte eerste bouwlaag + 0,25 meter	goothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot een maximum van 5,00 meter
vrijstaande bijgebouwen	3,00 meter	goothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot maximum van 5,00 meter
erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens	-	1,00 meter
erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens	-	2,00 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3,00 meter

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en 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;
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).



4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 sub h voor de realisatie van erfafscheidingen vóór de voorste bouwgrens met een hoogte van maximaal 2,00 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
b. voor detailhandel;
c. als seksinrichting;
d. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
e. voor verblijfsrecreatie;
f. voor bewoning als afhankelijke woonruimte.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 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 artikel 4 lid 2 sub f tot en met artikel 4 lid 2 sub h genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
c. de belangen van rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.6.2 Aan huis gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 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;
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 ruimtelijk opzicht 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 beroep leiden niet tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.6.3 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 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;
b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf 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 aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is opgenomen 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 de 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 5 Wonen - Nieuwbouw

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;

alsmede voor:

b. erven;
c. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met bijbehorende:

d. hoofdgebouwen;
e. bijgebouwen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming 'Wonen - Nieuwbouw' en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
b. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. per bouwvlak mag één levensloopbestendige woning worden gebouwd;
d. een levensloopbestendige woning mag bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap;
e. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd;
f. de horizontale diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste bedragen:
    1. op de begane grond/eerste bouwlaag 13,00 meter;
    2. op de volgende bouwlagen 13,00 meter;

met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5,00 meter bedraagt.

g. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
h. de nokrichting van woningen dient haaks op de aangrenzende weg geprojecteerd te worden;
i. de gezamenlijk te bouwen oppervlakte aan 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 de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² mag bedragen;
j. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorste bouwgrens of de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
k. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:



	goothoogte	**bouwhoogte**
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)'
aangebouwde bijgebouwen	hoogte eerste bouwlaag + 0,25 meter	goothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot een maximum van 5,00 meter
vrijstaande bijgebouwen	3,00 meter	goothoogte + afstand tot perceelsgrens, tot maximum van 5,00 meter
erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens	-	1,00 meter
erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens	-	2,00 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3,00 meter

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en 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;
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).

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
b. voor detailhandel;
c. als seksinrichting;
d. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
e. als niet-levensloopbestendige woning;
f. voor verblijfsrecreatie;
g. voor bewoning als afhankelijke woonruimte.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 2 sub i tot en met artikel 5 lid 2 sub j genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen;
c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

5.5.2 Aan huis gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 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;
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 ruimtelijk opzicht 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 beroep leiden niet tot een onevenredige hinder voor het woonmilieu en een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.5.3 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 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;
b. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf 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 aan huis gebonden bedrijf voorkomt in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij deze regels is opgenomen 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 de 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.

5.5.4 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.1 voor het exploiteren van een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:



a. de woning waarin het bed & breakfast wordt aangeboden, dient een voor wonen bestemd hoofdgebouw te zijn;
b. de exploitanten van het bed & breakfast moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
c. de kamers waarin het bed & breakfast wordt aangeboden maken deel uit van het hoofdgebouw of van vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
d. alleen bijbehorende bouwwerken die op niet meer dan 15 meter afstand van de woning liggen mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;
e. maximaal 25% van het bewoonde oppervlak mag ingericht worden voor deze voorziening, met dien verstande dat maximaal vier slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers worden gerealiseerd;
f. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
g. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed & breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning.



Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen 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. een bouwwerk, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 sub a met inachtneming 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, dan wel;
    2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet meer 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.

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

a. Het is verbonden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, 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;
    2. het verlagen van het waterpeil;
    3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

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

b. 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 100 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
   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 inwerkingtreding 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 een archeologische verwachtingswaarde;

c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek is bepaald 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:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
   3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende 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 kwalificaties.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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, dan wel;
   2. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen 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. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd;
d. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 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. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sub 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.

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

a. 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:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen van het waterpeil;
    3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

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

b. Het verbod, als bedoeld onder sub 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 van maximaal 500 m² of smaller zijn dan 1,50 meter;
   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 inwerkingtreding 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 een archeologische verwachtingswaarde;

c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek is bepaald dat de onder 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:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
   3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende 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 kwalificaties.

7.5 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, dan wel;
   2. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;

b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 toe te kennen aan gronden grenzend aan de dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bedoelde dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dit nodig is voor het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling.

8.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. bouwwerken, welke op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing;
b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten.

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

8.4.1 Vergunningplicht

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

a. veranderingen aan te brengen in het aanwezige verkavelingspatroon;
b. het geheel of gedeeltelijk planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
c. geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
d. aanbrengen van verhardingen.



8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8 lid 4.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

8.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in artikel 8 lid 1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarde niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

8.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de in artikel 8 lid 4.1 genoemde vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied.



3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in deze regels en op de verbeelding omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.

10.3 Parkeer-, laad- en losruimte

10.3.1 Parkeerruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte;
b. Bij de toepassing van het bepaalde onder sub a. worden beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in artikel 1.57;
c. Bij het bepaalde onder sub a. wordt bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

10.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaalde geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande



situatie.

10.3.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om, met inachtneming van de Nota de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 1.57, af te wijken van het bepaalde in artikel 10 lid 3.1 en artikel 10 lid 3.2:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- en losruimte wordt voorzien.

10.3.4 Parkeerfonds

a. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 10 lid 3.3 kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig de parkeernormen zoals bedoeld in artikel 1.57;
b. Burgemeester en wethouders leggen in een nadere regeling omtrent het parkeerfonds de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

10.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte 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.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van gronden 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 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 inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht;
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 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, eventueel met 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 tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
d. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door:
    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 1,50 meter;
        - de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw, vermeerderd met 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 2,50 meter bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming 'Verkeer';
    2. andere ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 meter.

Artikel 13 Overige regels

13.1 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 tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3;
    2. in de derde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4;
    3. in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van nadere eisen geldt de volgende voorbereidingsprocedure:



a. het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder sub a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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, waaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 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, als bedoeld in het bepaalde onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Nieuwbouw Rijstraat 3 en 5 Guttecoven van de gemeente Sittard-Geleen.



Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten