# Bestemmingsplan

- Regels -

# Beekhuizenseweg 1a Rozendaal

Gemeente Rozendaal

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Beekhuizenseweg 1a Rozendaal

Gemeente Rozendaal

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0277.BPROZEND2023001-0001 |
| Status: | vastgesteld |
| Datum: | december 2023 |

**Locatie Nijmegen**
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **5** |
| Artikel 1 | Begrippen | 5 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **11** |
| Artikel 3 | Tuin | 11 |
| Artikel 4 | Wonen | 13 |
| Artikel 5 | Waarde - Archeologie 2 | 16 |
| Artikel 6 | Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp | 19 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene Regels** | **21** |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 21 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 22 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 24 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 25 |
| Artikel 11 | Algemene wijzigingsregels | 26 |
| Artikel 12 | Overige regels | 27 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en Slotregels** | **29** |
| Artikel 13 | Overgangsrecht | 29 |
| Artikel 14 | Slotregel | 30 |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Beekhuizenseweg 1a Rozendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0277.BPROZEND2023001-0001 van de gemeente Rozendaal.

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aan- en uitbouw

een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 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 antennemast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.7 bebouwing

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

### 1.8 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

a. die in de bij deze regels deel uitmakende 'Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
b. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit,

### 1.9 beroep aan huis

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.

### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.13 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.

### 1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.15 bouwperceel

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

### 1.16 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

### 1.17 bouwvlak

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

### 1.18 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.

### 1.19 brutovloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

### 1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### 1.21 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond c.q. de laag op de onderbouw.

### 1.22 escortbedrijf

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in een omvang als ware zij bedrijfsmatig, prostitutie aanbiedt, die hoofdzakelijk op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

### 1.23 gebouw

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

### 1.24 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat (ten minste) twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

### 1.25 half vrijstaande woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

### 1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

### 1.27 kap

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste 1 hellend vlak.

### 1.28 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

### 1.29 overkapping

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

### 1.30 peil

a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein of maaiveld.

### 1.31 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### 1.32 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een bordeel, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.33 sekswinkel

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren worden verkocht en/of verhuurd.

### 1.34 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### 1.35 voorgevelrooilijn

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

### 1.36 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

### 1.37 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

### 1.38 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt al volgt gemeten:

### 2.1 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.

### 2.2 de bouwdiepte

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

### 2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.4 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.

### 2.5 de inhoud 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.

### 2.6 het 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.

### 2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens (met inbegrip van gronden met de bestemming 'Tuin'.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Tuin

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. perceelsontsluitingen en parkeervoorzieningen;

### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden gelden de volgende regels:

a. bestaande aan- of uitbouwen en bestaande overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet bedragen dan daarbij hieronder is aangegeven:

| Bouwwerk geen gebouw zijnde | Maximale bouwhoogte |
|---|---|
| vlaggenmasten | 8 meter |
| pergola's | 3 meter |
| erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn | 1 meter |
| erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn | 2 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 meter |

### 3.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken ter voorkoming van onaanvaardbare gevolgen voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden voor die percelen.

### 3.4 afwijken van de bouwregels

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

a. lid 3.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van een aan- of uitbouwen, zoals erkers, bergingen en ingangspartijen aan een hoofdgebouw, mits:
   1. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
   2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
   3. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter, met dien verstande dat:
      - een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
      - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd;
   4. daardoor geen wezenlijk nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
b. lid 3.2, onder b, ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, mits daardoor geen wezenlijk nadelige gevolgen ontstaan voor

aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;

# Artikel 4 Wonen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
b. de bestaande hier aanwezige wijnkelder;
c. erven en tuinen;

## 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### 4.2.1 Algemeen

a. per bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de overige bouwregels in 4.2;
c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;

### 4.2.2 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder dan 3 meter is;
c. de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer dan respectievelijk 6 meter en 9 meter bedragen.

### 4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
b. bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
c. de goothoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter, of indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande goothoogte respectievelijk bouwhoogte;;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m², danwel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 50 m2 bedraagt, onverminderd het bepaalde onder f;
e. in aanvulling op het bepaalde onder d. geldt dat de gronden buiten het bouwvlak per bouwperceel voor niet meer dan 50% mogen worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, inclusief de gronden die als 'Tuin' zijn aangewezen, of niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer dan 50% bedraagt.

### 4.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

a. voor het bouwen van overkappingen gelden de in lid 4.2.3 genoemde regels;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

| Bouwwerk geen gebouw zijnde | Maximale bouwhoogte |
|---|---|
| vlaggenmasten | 8 meter |
| pergola's | 3 meter |
| erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat | 2 meter |

| | |
|---|---|
| overige erf- en terreinafscheidingen | 1 meter |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 meter |

### 4.2.5 Voorwaardelijke verplichting woongebouw

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woongebouw binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' kan slechts worden verleend indien voldaan wordt aan hetgeen bepaald in artikel 8.1.

## 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken ter voorkoming van onaanvaardbare gevolgen voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden voor die percelen.

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### 4.4.1 Grotere oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder d. en een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toestaan, mits:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m²;
b. de oppervlakte van het gehele bouwperceel waarop de betreffende woning staat meer bedraagt dan 1.500 m2;
c. door deze grotere oppervlakte de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
d. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd moet zijn.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Beroep aan huis

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, als bedoeld in 4.6.1 niet meer bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m².

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, mits:

a. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de brutovloeroppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis als bedoeld in 4.5, niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 75 m²;
b. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
c. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk

optreedt, met dien verstande dat:

1. het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
2. behoudens in en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;

d. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig aantasten en daardoor geen wezenlijk nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;

e. de overnachtingsmogelijkheden met ontbijt (bed and breakfast) uitsluitend in de woning, de aan- en uitbouwen of de aangebouwde bijgebouwen plaatsvindt.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische waarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende (enkel)bestemming(en).

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 2' mede bestemde gronden.

#### 5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
    1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
    2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5.3.2 aan de vergunning.

#### 5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de

bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

## 5.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

### 5.4.1 Verbod

a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
b. het verwijderen van funderingen;
c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
e. het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
i. het veranderen van het grondwaterpeil;
j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

### 5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 30 m², of;
e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 5.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;

c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5.4.4 aan de vergunning.

### 5.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht, die bestaat uit de volgende waarden:

*a. Hoofdstructuur*:

1. het lanenstelsel van de Rosendaalselaan en Kerklaan, zich voortzettend tot en met de Kapellenberg;
2. het kasteelpark met de 18e eeuwse lanen en de 19e eeuwse parkaanleg in Engelse landschapsstijl;
3. het bosgebied ten oosten van het Kasteelpark, met de Smidsberg en de begraafplaats;
4. het open beekdal met het verloop van de Rozendaalse beek;
5. de Koningsberg met het lanenstelsel uit de 18e en 19e eeuw.

*b. Lineaire structuren:*

1. het verloop, het profiel en de beplanting van de verschillende lanen;
2. het zicht vanaf de Rosendaelselaan tot op de Torckschool en op de voormalige schoolmeesterwoning tegen de bosrand;
3. het zicht naar en vanaf het logement op de Smidsberg.

*c. Objecten en complexen:*

1. het bebouwingsbeeld: overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels, waaronder een drietal grote villa's aan de Rosendaelselaan, de Torckschool en het huis Heuveloord, de historische dorpsbebouwing nabij de samenkomst van de Rosendaalselaan en Kerklaan en de verspreid gelegen bebouwing binnen het kasteelpark en direct ten oosten daarvan;

de historische panden in het beekdal, waaronder het complex van voormalige wasserijgebouwen, waaraan de industriële betekenis die de Rozendaalse beek heeft gehad, als aandrijver van papier- en watermolens, nog is af te lezen.

*d. Overig:*

1. Daarnaast zijn voor het karakter van het beschermd dorpsgezicht de volgende punten nog van belang:
   - het groene karakter van de voortuinen, het zicht door de voortuinen op de bebouwing, de lage hagen als erfafscheiding;
   - de kunstmatig opgeworpen heuvels buiten het kasteelpark (Kapellenberg, Koningsberg), die uitkijkplaatsen vormden naar de kasteeltuin en naar de ruime omgeving en waarvandaan de hoogteverschillen sterk werden ervaren.

waarbij de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp' voorrang heeft op de andere daar voorkomende (enkel)bestemming(en).

### 6.2 Bouwregels

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp is het verboden om met de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid volgens de andere daar voorkomende bestemmingen, te bouwen of te laten bouwen.

### 6.3 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2 en op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp' aangewezen gronden, bouwen met toepassing van een afwijking volgens de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

a. de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in artikel 6.1 daardoor niet worden aangetast;
b. en daaromtrent advies is ingewonnen bij de Commissie Cultuurhistorie.

### 6.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht, mits de nadere eisen aansluiten bij de in 6.1 genoemde waarden van het beschermd dorpsgezicht.

### 6.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.5.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie - beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren, slaan van putten en afdammen, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
g. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

#### 6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.2 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en beheer van de gronden;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
c. waarvoor een omgevingsvergunning voor monumenten benodigd is.

#### 6.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 6.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de cultuurhistorische waarden als bedoeld in 6.1 daardoor niet onevenredig worden aangetast.

#### 6.5.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 wint zij hierover schriftelijk advies in bij de Commissie Cultuurhistorie.

# Hoofdstuk 3 Algemene Regels

## Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

## 8.1 Voorwaardelijke verplichting ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting'

Op de gronden binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd indien:

a. binnen de bestemming Wonen de al aanwezige woning is gesloopt;
b. binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd zoals opgenomen in 'Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan Beekhuizenseweg 1a' bij deze regels met dien verstande dat:
    1. de landschappelijke inpassing dient te zijn gerealiseerd alvorens een vergunning voor de bouw van het woongebouw verleend kan worden;
    2. de landschappelijke inpassing na realisatie ervan duurzaam in stand wordt gehouden.

## 8.2 bestaande en afwijkende maatvoering

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. Het hierboven bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
c. In geval van herbouw is het hier bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

## 8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen onder een gebouw gelden de volgende regels:

a. de bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
b. de ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht;
c. de bouwhoogte van keermuren ten behoeve van ingangspartijen mag niet meer dan 1.20 meter bedraagt;
d. de voorzieningen voor de toetreding van daglicht mogen maximaal 1 meter uit de gevel worden gebouwd.

## 8.4 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, muurdammen, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

## 8.5 Nadere eisen bouwen bij monument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 meter tot bouwwerken die zijn aangemerkt als monument, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting, een sekswinkel en/of een escortbedrijf;
b. raamprostitutie;
c. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al- of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.
e. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
f. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
g. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
h. het (laten) storten en/of (laten) lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 meter bedragen;
c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten vanaf peil tot een bouwhoogte van 15 meter;
e. de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in 'Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten' of daarin is genoemd in een naast hogere categorie, maar naar zijn aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de rechtstreeks toegelaten bedrijven.
f. voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
g. voor een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
h. voor een geringe afwijking van het voorgeschreven peil voor woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, zoals opgenomen in lid 1.30 onder a, mits het peil niet hoger wordt gesitueerd dan 20 cm boven het peil zoals bepaald in lid 1.30 onder a van deze regels.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen mits:

a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven;
c. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Parkeren

a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op eigen terrein niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de normen zoals opgenomen in CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien de genoemde publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a en b, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### 12.2 Onderzoek broedvogels en vleermuizen

Alvorens bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt kan worden dient er nader onderzoek naar de aanwezigheid van broedplaatsen van vogels of verblijfsplaatsen van vleermuizen uitgevoerd te worden. Indien broed- of verblijfplaatsen worden aangetroffen dienen mitegerende maatregelen te worden getroffen.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Beekhuizenseweg 1a Rozendaal'

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl