

Bestemmingsplan RvR-woningen Cartils te Wittem

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie	17
Artikel 6 Waarde - Landschapselement	18
Artikel 7 Waterstaat - Erosie	19
Artikel 8 Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10 Algemene bouwregels	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 15 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 16 Overgangsrecht	30
Artikel 17 Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan RvR-woningen Cartils te Wittem' met identificatienummer NL.IMRO.1729.bpcartilsvr-ON01 van de gemeente Gulpen-Wittem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnen, ontwerptechnisch gebied of daarmee gelijk te stellen gebieden, dat door zijn beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.6 agrarisch gebruik

Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.7 ambacht(elijke)

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt.

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 bestaand

Bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp.

Bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 coffeeshop

Een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprake van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

1.22 consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven

Het uitoefenen van een ambachtelijk en/of dienstverlenend bedrijf, zoals een schoenmaker, fietsenmaker, kapper, schoonheidssalon, goudsmid en dergelijke, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie en met een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.23 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.24 detailhandel

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

1.25 erosie

Uitslijting en wegspoeling van bodemmateriaal door stromend water.

1.26 gebouw

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

1.27 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 hoofdgebouw

Een 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 belangrijkste is.

1.29 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.30 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15°.

1.31 landschappelijke waarde

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

1.32 mantelzorg

Het binnen de bestaande bebouwing bieden van zorg op vrijwillige en onbetaalde basis aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband.

ter verduidelijking:

mantelzorg is het zorgen voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind, ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorg is geen professionele zorgverlening maar het geven van zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene waar ze voor zorgen. Het betreft niet de alledaagse zorg, voor bijvoorbeeld de zorg van een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.

1.33 natuurlijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.34 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.35 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.

1.36 peil

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevelrooilijn van de woningen.

1.37 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.38 recreatie

Alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.39 seksinrichting

Een gelegenheid waarin beroepsmatig, bedrijfsmatig of in clubverband:

- voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of
- verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft, en/of
- seksuele diensten/handelingen (van welke aard dan ook) worden verricht.

1.40 smartshop/growshop

Een bedrijf waar bedrijfsmatig psychoactieve middelen en/of benodigdheden voor de kweek van hennep en/of andere verdovende middelen te koop worden aangeboden, verstrekt of geleverd.

1.41 stedenbouwkundig beeld

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.42 straatprostitutie

Het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

1.43 voorgevel

De naar de weg gekeerde zijde van een hoofdgebouw.

1.44 woning

Een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de permanente huisvesting van één huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

De buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) gemeten afstand.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de 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 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.8 het bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de verbeelding bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch gebruik;
- b. ontsluiting van de achterliggende percelen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- c. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- d. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- e. bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- f. recreatief medegebruik.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 15.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2.

3.2.2 Regels met betrekking tot het bouwen

Met betrekking tot het oprichten van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen, mogen uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte ten hoogste 1,50 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen.

3.3.2 Voorwaarden

De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor aanleg kleinschalige recreatieve voorzieningen en schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2, ten behoeve van de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en schuilgelegenheid voor vee mits de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande, dat:

- a. de voorzieningen maximaal 25 meter uit de openbare weg zijn gelegen;
- b. de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap;
- c. het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte ten hoogste 4,50 meter mag bedragen;
- f. gebouwen zullen met een kap van ten hoogste 45° worden afgedekt;
- g. de gebouwen op basis van een inpassingsplan afgestemd worden op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing, eventueel stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt tenminste verstaan gebruik van de grond voor en/of als:

- a. standplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. paardenbak, terras, tennisbaan en zwembad;
- c. het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. parkeerplaats en/of staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen en voorzover het bestaande openbare wegen en paden betreft;
- g. terrein voor het aanbrengen, het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. het opslaan van mest(stoffen);
- i. het opslaan van hooi- en stroballen;
- j. nieuwvestiging van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
- k. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- l. sport- of wedstrijdterrein;
- m. parkeerterrein;
- n. evenementen.

3.5.2 Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt tenminste verstaan het gebruik van bebouwing voor en/of als:

- a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- b. detailhandel en/of groothandel;
- c. horeca;
- d. permanente of tijdelijke bewoning;

- e. opslag anders dan inherent aan het toegelaten.

3.6 Omgevingvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden

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

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of monders;
- f. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- g. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 3.6.1 is niet van toepassing voor:

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

3.6.3 Voorwaarde

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;

en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 15.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen;

en de daarbij behorende overige bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, zonder dat sprake is van woningsplitsing.

4.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 15.3;
- d. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. ten hoogste mag in 2 bouwlagen worden gebouwd;
- f. iedere afzonderlijke bouwlaag mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. het gebouw zal met een kap van ten hoogste 60° worden afgedekt;

4.2.3 Regels met betrekking tot bijgebouwen

Met betrekking tot bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd op ten minste 1 meter achter voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. bijgebouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. bijgebouwen mogen plat of met een kap van ten hoogste dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw worden afgedekt;
- d. de oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel mag ten hoogste 175 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden.

4.2.4 Overige regels

Voor het overige geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2.60 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. de hoogte van erfafscheidingen welke ten hoogste 2.00 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van palen, masten en plastische kunstwerken, welke ten hoogste 6.00 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 - b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
 - c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- met dien verstande dat:

- 1. het maximum afwijkingspercentage 10% bedraagt.

een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp).

4.3.2 Voorwaarde

De onder 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.3 ten behoeve van het toestaan van een groter maximaal oppervlak aan bijgebouwen bij woningen met daarbij bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw aan te merken bebouwing, mits:

- a. voorafgaand aan de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen, bestaande niet als woning of daarbij behorend bijgebouw aan te merken bebouwing op hetzelfde bouwperceel wordt gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
- c. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast,

met dien verstande, dat:

- 1. de vergroting van het maximale oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 20% van het oppervlak van de te slopen bebouwing mag bedragen;
- 2. het maximale oppervlak aan bijgebouwen ten hoogste 100 m² mag bedragen.

4.4.2 Afwijken van de maximum hoogte van overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.4 ten behoeve van vergroting van de maximum hoogte van overige bouwwerken ten behoeve van het oprichten van onder meer verlichting, mits daardoor andere waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad,

met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van overige bouwwerken ten hoogste 10.00 m mag bedragen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt tenminste verstaan gebruik van de grond anders dan voor en/of als:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. opslag, overeenkomstig het toegelaten gebruik.

4.5.2 Gebruik van de bebouwing

Onder verboden gebruik als bedoeld in 11.1 wordt tenminste verstaan het gebruik van bebouwing voor en/of als:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning, behoudens bij mantelzorg;
- b. ambachtelijke en/of industriële doeleinden, behoudens voor aan-huis-gebonden beroepen, waarbij:
 - 1. maximaal 100 m² bebouwd oppervlak gebruikt wordt als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
 - 2. door dit gebruik de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 3. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 4. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 5. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- c. detail- en/of groothandel;
- d. recreatie;
- e. horeca;
- f. opslagdoeleinden, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Toestaan consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.5.2, ten behoeve van de uitoefening van consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. deze doeleinden geen onevenredige hinder voor het woonmilieu zal opleveren en geen onevenredige afbreuk zal doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. vaststaat dat de doeleinden een kleinschalig karakter hebben en die ter plaatse zullen behouden;
- d. de doeleinden naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreffen;

- e. de doeleinden de woonfunctie ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de doeleinden in de woning uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
- f. op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn overeenkomstig de geldende parkeernorm zoals bepaald in artikel 15.3;
- g. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit in of bij de woning;

met dien verstande, dat:

- 1. ten hoogste 40 m² van de bebouwing voor consumentverzorgende en/of ambachtelijke doeleinden mag worden gebruikt, met dien verstande, dat ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de bebouwing voor bedoelde doeleinden mag worden gebruikt.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld), waaronder tevens wordt verstaan de nog in het landschap waarneembare taluds van het tracé van de oude Trambaan.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

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

5.2.1 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen voor zover het geen gronden betreft die agrarisch in gebruik zijn;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.2.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden met een oppervlakte van 2.500 m² of minder;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.2.3 Voorwaarde

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 5.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 6 Waarde - Landschapselement

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

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

6.2.1 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Landschapselement' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, slopen, dempen, egaliseren van kleinschalige landschapselementen, dan wel het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van kleinschalige landschapselementen tot gevolg hebben.

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing voor:

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

6.2.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 6.2.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 7 Waterstaat - Erosie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor maatregelen en voorzieningen voor het bestrijden en voorkomen van:

- a. bodemerosie en wateroverlast;
- b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- c. de aantasting van het grondwaterpakket.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

7.2 Specifieke gebruiksregels

7.2.1 Gebruik van de gronden

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt tenminste verstaan gebruik van de grond voor en/of als:

- a. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van aanwezige graften;
- b. voor het belemmeren of aantasten van aanwezige grasbanen en regenwaterbuffers (incl. aan- en afvoervoorzieningen).

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

7.3.1 Afwijkend gebruik percelen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2 en 7.4 ten behoeve van het uitoefenen van het gebruik, zoals beschreven onder 7.2.1 en het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals beschreven onder 7.4.1, mits voor de desbetreffende percelen voldoen aan de regelgeving omtrent erosie.

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

7.4.1 Vergunningplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten;
- b. het afgraven van grond, indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of wateroverlast toeneemt;
- c. de aanleg van een waterbuffer groter dan 100 m²;
- d. het aanbrengen van verhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;

- b. werken of werkzaamheden met een oppervlakte van 2.500 m² of minder, mits deze passend zijn binnen de hoofdbestemming;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarde

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging in de bestemming 'Waarde - Landschapselement'

Burgemeester en wethouders kunnen binnen 'Waterstaat - Erosie' de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' toevoegen, ten behoeve van de aanleg van landschapselementen op gronden steiler dan 2%, mits:

- a. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- b. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets).
- c. aangrenzende waarden en belangen, waaronder het agrarische belang, niet onevenredig worden geschaad;

met dien verstande, dat:

1. bij de wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in Artikel 6 van deze regels.

Artikel 8 Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de tot 'Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn geen aanvullende bouwregels van toepassing.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied' bestemde gronden zijn geen aanvullende gebruiksregels van toepassing.

Hoofdstuk 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 Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

10.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

10.2.1

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.2.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.2.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

10.3 Ondergronds bouwen

10.3.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de

- regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 - e. bij het berekenen van de blijkens deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

10.3.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.3.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

11.2 Gebruik van de gronden en bebouwing

Onder verboden gebruik, als bedoeld in 11.1, wordt naast het bepaalde in 11.3 tevens verstaan het gebruik van de gronden en bebouwing voor:

- a. een seksinrichting of soortgelijk bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;

waarbij mede invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk prostitutiebeleid, zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Prostitutiebeleid, vastgesteld Raad 21-2-2002, goedgekeurd GS 21-5-2002.

11.3 Afwijken van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 als strikte toepassing van deze regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - Bodembeschermingsgebied

Binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van niet voor bewoning bestemde gronden met gebouwen en overige bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte ten hoogste 3,50 m mag bedragen;
 - 2. de inhoud ten hoogste 50 m³ mag bedragen.

13.2 Afwijken antenne-installaties

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. het oprichten van antenne-installaties met dien verstande dat de deze voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie Mobiele Telecommunicatie van de gemeente Gulpen-Wittem.

13.3 Afwijken met 10%

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan mits:

- a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de belangen van derden niet worden geschaad.

In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de regels in de respectievelijke artikelen een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige afwijkingingsregel een omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

15.2 Voorrangsregeling

15.2.1 *Strijdigheid belangen*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

15.2.2 *Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen*

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

15.2.3 *Onderlinge relatie dubbelbestemmingen*

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. 'Waarde - Landschapselement';
- b. 'Waarde - Cultuurhistorie';
- c. 'Waterstaat - Erosie';
- d. 'Waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied'.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

15.3 Parkeren

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen geldende parkeernormen worden gehanteerd. De gemeente beschouwt de CROW/ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom), of een daarvoor in plaatstredend stuk, in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan RvR-woningen Cartils te Witten'

